

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 179/2024/DS-PT

Ngày: 19-11-2024

V/v: “Đòi lại tài sản 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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – 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 19 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10
năm 2024 về việc “Đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 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 413/2024/QĐ-PT ngày
22 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn T, sinh năm: 1948; cư trú tại số D, đường Đ,
Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Đình T1, sinh năm: 1983;
cư trú tại số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản
ủy quyền ngày 24/6/2024).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Trần Thị Ngọc Ý, sinh năm:
1999; cư trú tại số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn
bản ủy quyền ngày 16/11/2023).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1971; cư trú tại số nhà B, đường C, tổ C, khu phố C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T3, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024).

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T3, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024).

2. Văn phòng C3; địa chỉ: số F, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T4 – Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T2 – Bị đơn; Bà Nguyễn Thị L – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông T1, ông T3, bà L có mặt tại phiên tòa; đại diện Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì*: Đầu năm 2018, khi về Việt Nam thăm quê, ông T có quen biết và nảy sinh tình cảm với bà Nguyễn Thị T2, biết bà T2 là người đi tu, thường xuyên ăn chay niệm Phật và đi làm từ thiện nên ông T rất yên tâm. Sau đó, ông T trở lại Mỹ làm việc và có nhiều lần gửi tiền về cho bà T2 để mua nhà. Do ông T là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên theo quy định pháp luật ông T không được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Vì vậy, ông T nhờ bà T2 đứng tên giúp với mong muốn khi về già ông cùng bà T2 an hưởng tuổi già ở quê hương. Ông T đã gửi tiền về cho bà T2 mua 02 căn nhà, bao gồm:

+ Căn tại địa chỉ số A, đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Căn nhà này được mua với giá 730.000.000đ, trước đó bà T2 đã đặt cọc số tiền 30.000.000đ để mua căn nhà, còn lại số tiền 700.000.000đ là ông T gửi nhiều lần từ Mỹ về cho bà T2 mua. Ngày 01/10/2018 ông T với bà Nguyễn Thị T2 có viết giấy tay và ký xác nhận lại số tiền góp để mua nhà như trên, nay ông T được biết bà T2 đã bán căn nhà này cho người khác với giá 1.100.000.000đ, do đó ông T yêu cầu bà T2 trả lại cho ông số tiền đã góp là 700.000.000đ.

+ Căn tại địa chỉ Quốc lộ B, thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 25, diện tích 166m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 047108 ngày 16/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp. (Ông T và bà T2 có đăng ký hộ khẩu cư trú tại địa chỉ Quốc lộ B, thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng).

Căn nhà này là do sau khi mua nhà ở Vũng Tàu, bà T2 chê nóng quá nên ông T nói bà tìm nhà ở Lâm Đồng mua ở cho mát. Khi bà T2 tìm được căn nhà ở địa chỉ trên với giá 1.300.000.000đ và báo cho ông T biết, sau đó ông T có nhờ cháu ông Thế L1 bà Huỳnh Thị Mỹ H kiểm tra thực tế và chụp lại giấy tờ liên quan căn nhà gửi cho ông T, sau khi xem hồ sơ căn nhà ông T đã đồng ý mua căn nhà này, toàn bộ sự việc có người làm chứng là bà Huỳnh Thị Mỹ H.

Vì lúc mua căn nhà này hơi nhỏ mà ông T muốn họ hàng, bạn bè đến thăm có chỗ ở lại nên ông T có gửi thêm cho bà T2 số tiền là 800.000.000đ để xây lại nhà và số tiền là 250.000.000đ để hoàn thiện nội thất trong nhà. Tổng cộng số tiền mà ông T đã gửi về nhờ bà T2 mua và xây lại căn nhà ở Lâm Đồng là 2.350.000.000đ. Căn nhà này do bà T2 đứng tên.

Hiện tại, căn nhà ở Lâm Đồng theo giá bán thị trường là khoảng 3.250.000.000đ tăng lên 1.000.000.000đ so với số tiền mà ông T đã bỏ ra mua và xây dựng lại nhà, ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết C cho ông T một nửa số tiền chênh lệch này là 500.000.000đ.

Tuy nhiên, bà T2 đã tự ý bán căn nhà ở Vũng Tàu lấy tiền tiêu xài cá nhân mà không báo cho ông T biết, sau đó rao bán căn nhà ở Lâm Đồng, sự việc rao bán nhà của bà T2 bị phát hiện khi cháu ông Thế là bà H ở Việt Nam báo cho ông biết. Lúc này, ông T có liên lạc với bà T2 để yêu cầu bàn giao lại căn nhà ở Lâm Đồng cho ông thì bà T2 đã thách thức và chửi bới ông T rất nhiều. Ông T có ghi âm lại lúc bà T2 yêu cầu dòng họ ông tới gặp bà để bàn giao gấp lại căn nhà.

Vào ngày 02/4/2022, ông T về Việt Nam để gặp trực tiếp bà T2 trao đổi việc chuyển giao căn nhà ở Lâm Đồng thì bà T2 ra điều kiện ông T phải trả cho bà 500.000.000đ bà mới chịu giao lại căn nhà. Ông T đồng ý trả cho bà số tiền trên, xem như đây là phí mua, đứng tên giúp căn nhà của bà T2. Tuy nhiên, sau đó bà T2 lại đòi ông T phải trả thêm 02 năm tiền lời của căn nhà thì ông không đồng ý; lúc này bà T2 uy hiếp tinh thần, chửi bới, đánh, nhốt ông trong nhà và khóa cửa bỏ đi, ông phải cố gắng trèo rào ra ngoài lúc 04 giờ sáng (có người hàng xóm chứng kiến).

Bà T2 còn đập nát 02 chiếc điện thoại Iphone 6 của ông T có giá hơn 800USD (tám trăm đô la mỹ) tương đương với số tiền Việt Nam là 18.000.000đ, với mục đích là tiêu hủy chứng cứ về việc bà T2 đã xác nhận đã nhận tiền của ông T để

mua giúp căn nhà tại Vũng Tàu và căn nhà tại Lâm Đồng, cụ thể trong bản ghi âm từ phút thứ 10 đến phút thứ 11.

Hiện nay, theo thông tin người thân của ông T báo cho ông biết thì bà T2 đang tìm mọi cách rao bán căn nhà ở Lâm Đồng nhằm tẩu tán tài sản đi nơi khác. Mặt khác, bà T2 cũng đã cắt đứt mọi liên lạc, không chịu nghe máy và trốn tránh gặp ông T.

Ngày 19/4/2022, ông T đã làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông T với bà Nguyễn Thị Tuyết B và bà T2 giao trả lại cho ông căn nhà sau khi phát hiện sự việc này bà T2 đã bỏ trốn khỏi nơi cư trú.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà T2 phải trả lại cho ông T tiền hùn hạp mua nhà ở thành phố V là 700.000.000đ; số tiền ông T gửi cho bà T2 mua nhà đất tại xã P, huyện L là 114.700USD tương đương với số tiền là 2.350.000.000đ và $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá trị nhà đất tại xã P theo kết quả thẩm định giá là 116.950.000đ (233.900.000đ : 2). Ngoài ra, do bà T2 đã chuyển nhượng căn nhà và đất thửa 1671, tờ bản đồ 25 tại xã P cho bà Nguyễn Thị L với giá 1.800.000.000đ nhưng các bên ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng là 500.000.000đ để trốn thuế số tiền 26.000.000đ nên ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 1671, tờ bản đồ 25 tại xã P giữa bà T2 với bà L được công chứng số 3554, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C3 vô hiệu và để đảm bảo cho việc thi hành án.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 383.050.000đ (500.000.000đ - 116.950.000đ). Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:* Năm 2018, bà và ông Hồ Văn T quen biết nhau trên mạng xã hội và có quan hệ tình cảm với nhau. Ông Thế là V kiều Mỹ. Trong năm 2018, ông T có về Việt Nam gặp bà, vào thời điểm đó bà có bán lô đất ở Vũng Tàu được 700.000.000đ và mua căn nhà số A đường T, phường T, thành phố V, tỉnh B1. Lúc này ông T có cho bà 30.000.000đ để cho đủ tiền mua nhà trên. Ông T có nói với bà “*anh không muốn để con em nghĩ anh về đây anh ăn nhờ ở đậu nhà em, nên em viết cho anh một chữ là chung tiền mua nhà cho đỡ ngại*”. Bà thấy hợp lý nên đồng ý và bà có viết giấy xác nhận giữa bà và ông T chung tiền mua ngôi nhà trên nhưng cụ thể phần ông T bao nhiêu, phần bà bao nhiêu thì không trình bày cụ thể, vì ông T chỉ cho bà 30.000.000đ. Theo đơn khởi kiện ông T trình bày đưa toàn bộ số tiền cho bà để mua căn nhà trên là không đúng sự thật.

Đối với lô đất ở thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (thuộc thửa 1671, tờ bản đồ số 25) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số CX 047108 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/7/2020, không hề có sự chung tiền mua chung và hai bên không có giao kèo gì với nhau. Việc ông T cho rằng ông T gửi tiền cho bà để mua nhà giúp ông T như đơn khởi kiện là không đúng sự thật. Bà thừa nhận trong thời gian yêu nhau và quan hệ tình cảm với nhau, ông T có gửi tiền về cho bà để bà tiêu xài và có nhờ bà gửi cho người nhà ông T ở Việt Nam và bà đã làm theo như ông T trao đổi nhưng cụ thể ông T gửi cho bà bao nhiêu lần và bao nhiêu tiền thì bà cũng không nhớ. Còn việc sau khi bà mua thửa đất ở thôn B, xã P, huyện L thì bà có đập bỏ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà mới là hoàn toàn do tiền riêng của bà chứ không phải chung với ông T. Ông T đã trình bày có gửi tiền cho bà để mua sắm đồ đạc trong căn nhà ở P là không đúng. Đối với đồ đạc trong căn nhà ở P để là đồ cũ của bà đã sử dụng, sau khi làm xong nhà bà đưa lên là tủ lạnh tivi, máy giặt, bếp ga...

Đến năm 2022, bà thấy ông Thế L1 người sống không tử tế, sống nhỏ mọn và gia trưởng nên bà chủ động yêu cầu ông T chia tay từ đó ông gây áp lực, chửi bới bà và thuê người dọa dẫm và làm đơn khởi kiện. Bà cam đoan lời trình bày trên của bà là hoàn toàn đúng thật nếu sai trái bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc ông T khởi kiện bà là không có căn cứ. Số tiền ông T gửi từ Mỹ về Việt Nam cho bà trong thời gian yêu đương là tiền ông T cho bà để tiêu xài chứ không phải tiền mua chung đất như ông T đã trình bày. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xem xét sớm giải quyết dứt điểm vụ án trên cho bà và can thiệp để bà thuận tiện trong việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L.

Đối với việc ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 1671, tờ bản đồ 25 tại xã P giữa bà T2 với bà L được công chứng số 3554, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C3 thì bà T2 không đồng ý. Trường hợp Tòa án xem xét có cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng này thì bà T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đề nghị để bà T2 và bà L tự thỏa thuận với nhau về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại xã P, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này giữa bà T2 và bà L không tự thỏa thuận được mà có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Thông qua giới thiệu bà được biết bà Nguyễn Thị Tuyết C1 bán nhà đất tại thôn B, xã P, huyện L. Qua xem xét tìm hiểu giấy tờ, sổ đỏ bà T2 xuất trình đứng tên một mình bà T2 nên bà đồng ý mua với giá là 1.800.000.000đ. Vào ngày 03/8/2023 hai bên đã đến Văn phòng C3 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và nộp hồ sơ về Văn phòng một cửa của Ủy ban nhân dân

huyện L làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bị dừng lại do có sự tranh chấp giữa ông T và bà T2. Việc mua bán bà đã thanh toán cho bà T2 được 1.530.000.000đ, số tiền còn lại 270.000.000đ sẽ thanh toán sau khi sang tên cho bà, việc bà mua bán là ngay tình, vì vậy bà yêu cầu bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà. Trong vụ án này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, nếu sau này phát sinh tranh chấp thì bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 do ông Ngô Văn T4 là trưởng Văn phòng trình bày:* Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất 1671, tờ bản đồ 25 xã P, huyện L được Văn phòng C3 công chứng ngày 03/8/2023, số công chứng số 3554, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đúng theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thụ lý số 52/TB-TLVA ngày 07/3/2023. Quá trình giải quyết vụ án qua xác minh xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có địa chỉ tại số B đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vì vậy, ngày 29/9/2023 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng - Tàu giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, đến ngày 20/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã ban hành công văn số 810/CV-TA chuyển trả lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 02/11/2023, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Hồ Văn T về việc “*Đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Nguyễn Thị Tuyết .

Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn T, số tiền là 2.715.000.000đ (*Hai tỷ, bảy trăm mười lăm triệu đồng*).

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 166m² thuộc thửa 1671 tờ bản đồ 25 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/8/2023, số 3554, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T2 phải trả số tiền chênh lệch giá trị nhà và đất tăng thêm là 116.950.000đ (*một trăm mười sáu triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T đối với tiền chênh lệch giá trị tài sản là 383.050.000đ (*ba trăm tám mươi ba triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng*).

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

Ngày 20/8/2024, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/8/2024, bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và bà L.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông T3 là người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T không đồng ý với kháng cáo của bà T2, bà L, đề nghị giải quyết như 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 và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án. Nguyên đơn là đương sự ở nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào giải quyết trong vụ án; không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 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 bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị L; 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] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L thì thấy rằng:

[2.1] Về thẩm quyền giải quyết: Tại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: ông Hồ Văn T, có hai quốc tịch Việt Nam và Mỹ; ông T sinh sống và định cư tại Mỹ, năm 2018 ông T từ Mỹ về Việt Nam để thăm quê thì phát sinh tình cảm với bà Nguyễn Thị T2; trong thời gian này ông đăng ký địa chỉ tạm trú tại Quốc lộ B, thôn B, xã P, huyện L, Lâm Đồng. Sau đó, ông quay trở về lại nước Mỹ và thường xuyên gửi tiền về cho bà T2. Đến năm 2022 phát sinh tranh chấp với bà T2 đối với số tiền trên nên ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét thấy, mặc dù tại thời điểm khởi kiện ông T có mặt tại Việt Nam và lấy địa chỉ cư trú trong đơn khởi kiện là: Quốc lộ B, thôn B, xã P, huyện L, Lâm Đồng. Tuy nhiên, căn cứ các thông tin trên visa, hộ chiếu thể hiện nơi sinh, nơi cấp chứng minh nhân dân cho ông Thế L1 nước Mỹ. Đồng thời, phía ông T cũng xác nhận ông có hai quốc tịch Việt Nam và Mỹ, ông sinh sống và làm việc tại nước Mỹ; khi về Việt Nam thăm quê hương thì ông đăng ký địa chỉ tạm trú ở huyện L; sau đó ông quay lại nước Mỹ để sinh sống và làm việc.

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 7 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất “Những quy định chung” của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung theo theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *Đương sự ở nước ngoài, bao gồm: “Đương sự là người Việt Nam định cư, làm ăn, học tập, công tác ở nước ngoài có mặt hoặc không có mặt tại Việt Nam vào thời điểm Tòa án thụ lý vụ việc dân sự”.*

Căn cứ khoản 2, Điều 464 BLTTDS năm 2015 quy định: Vụ việc dân sự có yếu tố nước ngoài là vụ việc dân sự thuộc một trong các trường hợp sau đây: *“Có ít nhất một trong các bên tham gia là cá nhân, cơ quan, tổ chức nước ngoài”.* Như vậy, trong vụ án này ông Thế là người Việt Nam định cư, sinh sống ở nước ngoài nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 BLTTDS năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L trình bày con trai của bà là Nguyễn Nhật C2, sinh năm 1986 cùng vợ và các con đang sinh sống trên thửa đất 1671, tờ bản đồ 25, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nhưng quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xác minh và đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.2]. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích

đặt nêu trên nhưng không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là không giải quyết triệt để vụ án và không thể thi hành án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là sai thẩm quyền, đưa thiếu người tham gia tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà T2, bà L hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật..

[3] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên Bà T2, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 bị đơn bà Nguyễn Thị T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004951 ngày 26/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004966 ngày 06/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Đương sự (04);
- 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