TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 161/2022/DS-PT Ngày: 19-12-2022 V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 12, 19 tháng 12 năm 2022; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 182/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 224/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nông Văn N, sinh năm: 1990; cư trú tại số 78/2, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 78/2, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4933, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 29/6/2020), có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1958; địa chỉ: phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; Bà Lê Thị H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 78/2, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1956; cư trú tại số 03, đường M, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Lương Văn A, sinh năm: 1976, bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1983; cư trú tại số 251, xóm 1, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Văn phòng công chứng T; địa chỉ: số 671, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3/ Văn phòng công chứng N; địa chỉ: thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

4/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

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

+ Ông Phan Anh T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04/GUQ-UBND ngày 20/01/2021), vắng mặt.

5/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1953; cư trú tại số 251, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Bà Võ Thị M, sinh năm: 1955; cư trú tại số 251, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7/ Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1988; cư trú tại số 251, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8/ Ông Nguyễn Đức Tr; cư trú tại thôn Nghĩa Hiệp, xã Liên Hiệp, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9/ Bà Lê Thị H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 78/2, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

10/ Ông Vũ Văn H, sinh năm: 1984; cư trú tại số 14, đường Phan Đình Ph, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nông Văn N – Nguyên đơn; Bà Nguyễn Thị Ng – Bị đơn; Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2020 của Ông Nông Văn N, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tung tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Lê Thị H, người đại diện theo ủy quyền của Ông N, thì:

Ngày 01/7/2019 Ông N và Bà Nguyễn Thị Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện Đ với diện tích 500m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 25/4/2018. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 4907, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/9/2019 Ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật xác nhận chủ sử dụng đất sang tên Nông Văn Nam. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi 30.000.000đ nhưng thực tế là 630.000.000đ, Ông N đã giao đủ số tiền này cho bà Ng. Tuy nhiên đến khi giao nhận nhà và đất thì có Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T đang ở và sử dụng diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông Văn A, bà T không đồng ý giao nhà và quyền sử dụng đất cho Ông N.

Nay Ông N khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu; yêu cầu Bà Nguyễn Thị Ng, vợ chồng ông Văn A, bà T có trách nhiệm giao trả nhà, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông. Nếu trong trường hợp vợ chồng ông Văn A, bà T đồng ý bàn giao đất và toàn bộ tài sản trên đất thì Ông N và bà Ng sẽ có trách nhiệm liên đới hỗ trợ cho vợ chồng ông Văn A, bà T số tiền 160.000.000đ. Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Văn A, bà T về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với vợ chồng ông Văn A, bà T; giữa bà Ng với Ông N thì ông không đồng ý. Đồng thời, Ông N không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông với Ông Nguyễn Đức Tr. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Văn A, bà T thì yêu cầu vợ chồng ông Văn A, bà T và bà Ng có trách nhiệm liên đới trả cho Ông N 2.000.000.000đ.

Ông Trần Văn Đ đồng ý với lời trình bày của bà Hoan và xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nông Văn N với Bà Nguyễn Thị Ng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ông N là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án chập nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Ng thì:

Trước đây vợ chồng ông Văn A, bà T có vay của bà tổng cộng là 640.000.000đ nhưng không có tiền trả nên đã đồng ý chuyển nhượng lô đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện Đ do vợ chồng ông Văn A, bà T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, giá trị hợp đồng là 640.000.000đ, tuy nhiên khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đ. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, coi như bà và vợ chồng ông Văn A, bà T không còn nợ nần gì nhau. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông Văn A, bà T không giao nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho bà mà hứa bằng lời nói trong 02 tháng sẽ tìm nơi ở mới; sau đó sẽ giao nhà và quyền sử dụng đất vừa nêu.

Sau đó, bà và bà Hoan (mẹ Ông Nông Văn N) có xuống nhà vợ chồng ông Văn A, bà T yêu cầu giao nhà, quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng vợ chồng ông Văn A, bà T không đồng ý. Ngày 01/7/2019 Ông Nông Văn N và bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 4907, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD, giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi 30.000.000đ nhưng thực tế là 630.000.000đ. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền. Ngày 20/9/2019 Ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật xác nhận chủ sử dụng đất sang tên Nông Văn Nam. Tại thời điểm bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nông Văn N thì vợ chồng ông Văn A, bà T đang ở và sử dụng diện tích đất nêu trên, hai người này cũng không đồng ý giao nhà và quyền sử dụng đất cho bà cũng như Ông N.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của Ông Nông Văn N thì bà đồng ý và bà yêu cầu vợ chồng ông Văn A, bà T giao nhà, quyền sử dụng đất trên cho Ông N. Bà không đồng ý với với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Văn A, bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Văn A, bà T và giữa bà với Ông N. Trong trường hợp vợ chồng ông Văn A, bà T đồng ý bàn giao tài sản trên cho Ông N thì bà và Ông N đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Văn A, bà T số tiền 160.000.000đ. Bà không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn là trong trường hợp chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Văn A, bà T thì bà cùng có trách nhiệm với vợ chồng ông Văn A, bà T trả cho Ông N số tiền 2.000.000.000đ vì bà không có lỗi trong việc chuyển nhượng này.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22/12/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T thì:

Vào năm 2009 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Bình tại thôn P, xã P, huyện Đ lô đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa số 1013, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện Đ, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Sau đó gia đình ông, bà đã làm nhà ở và sinh sống ổn định không xảy ra tranh chấp gì. Đến

năm 2018 do làm ăn thua lỗ kinh tế gặp nhiều khó khăn, nợ rất nhiều người và nợ Ngân hàng. Do có quen biết nên bà Ng nói sẽ cho vợ chồng ông, bà vay tiền để trả nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về vì khi đó vợ chồng ông, bà đang nợ Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư Việt Nam, Chi nhánh Đức Trọng và xe cũng đang thế chấp vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín, Chi nhánh Đà Lạt. Lúc đó bà Ng đồng ý cho vợ chồng ông, bà vay số tiền là 390.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xe về; sau đó bà Ng nói vợ chồng ông, bà sang tên bà Ng đứng tên dùm của hai tài sản vừa nêu. Vì nợ tiền bà Ng nên vợ chồng ông, bà mới sang tên cho bà Ng đứng tên dùm vợ chồng ông, bà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ xe. Sau đó bà Ng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ xe đi cầm cố tại Dịch vụ cầm đồ Hùng Anh Phát tại thị trấn L, huyện Đ; giá trị cầm cố nhà, quyền sử dụng đất là 400.000.000đ và xe là 100.000.000đ; tổng cộng là 500.000.000đ, bà Ng là người lấy số tiền này. Trong quá trình cầm cố thì bà Ng bỏ tài sản không đóng lãi, chủ tiệm cầm đồ đã đến tìm và cho vợ chồng ông, bà tiếp tục đóng lãi đến lúc nào có khả năng trả tiền lấy lại tài sản. Đóng lãi được một thời gian thì dịch vụ cầm đồ yêu cầu vợ chồng ông, bà trả tiền để lấy lại tài sản là chiếc xe về trước, vợ chồng ông, bà lo tiền để lấy xe về là 150.000.000đ, tại tiệm cầm đồ có bà Ng, bà Hoan, vợ chồng ông, bà, bà Lương Thị Lành, chủ tiệm cầm đồ thì bà Ng lấy số tiền 150.000.000đ nói là tiền lãi nên vợ chồng ông, bà không trả được nợ cho tiệm cầm đồ. Sau đó vợ chồng ông bà lại tiếp tục vay 200.000.000đ để lấy lại xe, trong quá trình sang tên lại chiếc xe thì vợ chồng ông, bà đã nhiều lần cùng chủ tiệm cầm đồ liên hệ với bà Ng, nhưng bà Ng cố tình tránh né và đã chặn lại tài sản là diện tích nhà và quyền sử dụng đất nêu trên từ tiệm cầm đồ, cố tình không cho vợ chồng ông, bà lấy lại nhà và quyền sử dụng đất mà đã tự ý chuộc lại tài sản và chuyển nhượng cho Ông Nông Văn N. Vợ chồng ông bà chỉ có nhà và quyền sử dụng đất trên, đây là nơi gia đình sinh sống và canh tác duy nhất để nuôi cha mẹ già và 03 con đang ăn học.

Nay Ông Nông Văn N yêu cầu vợ chồng ông, bà phải có trách nhiệm giao lô đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa số 1013, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện Đ cùng với tài sản trên đất thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và Bà Nguyễn Thị Ng, giữa Bà Nguyễn Thị Ng với Ông Nông Văn N, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông N. Vợ chồng ông, bà sẽ trả cho Ông N 640.000.000đ và lãi suất từ ngày vợ chồng ông, bà chuyển nhượng đến nay cho Ông N; coi như vợ chồng ông, bà không còn nợ nần gì bà Ng đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Nông Văn N với Ông Nguyễn Đức Tr để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông, bà.

- Theo lời trình bày của Bà Lê Thị H thì:

Trước đây, ngày 20/9/2018 bà và bà Ng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán xe, tuy nhiên do bà và bà Ng không thỏa thuận được với nhau nên hợp đồng này không thực hiện được. Bà và bà Ng đã tự thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xe này nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì nữa. Sau đó con trai bà là Ông Nông Văn N nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất trên. Bà chỉ là người đứng ra giao tiền chứ không liên quan gì đến sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019.

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

Ngày 03/7/2018 Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T và Bà Nguyễn Thị Ng có đến Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên T kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng cho thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T ngày 21/9/2009. Kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư Pháp tỉnh Lâm Đồng đối với quyền sử dụng đất nêu trên, kết quả cho thấy quyền sử dụng đất số AP 843444 (thuộc thửa 1013, tờ bản đồ 04, diện tích 500m^2 cây lâu năm) hiện tại chưa có tham gia giao dịch dân sự và không có ngăn chặn, phong tỏa tài sản để thi hành án, không có kê biên tài sản của cơ quan điều tra, Tòa án, hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác. Vì vậy sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên T nhận thấy: Hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AP 843444 có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định nên công chứng viên T đã chứng nhận số công chứng 4628, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với bên chuyển nhượng là ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T và bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Văn phòng công chứng T nhận thấy: Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AP 843444, số công chứng 4628, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2018 của Văn phòng công chứng T đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

Vào ngày 01/7/2019, Văn phòng công chứng N nhận được yêu cầu của Ông Nông Văn N về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009.

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy

hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ các giấy tờ có liên quan nên cùng ngày Văn phòng công chứng N đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009 số công chứng 4907, quyển 46TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ng và bên nhận chuyển nhượng là Ông Nông Văn N. Văn phòng công chứng N thực hiện hợp đồng trên là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, Bộ luật dân sự và các pháp luật có liên quan.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Đức Tr thì:

Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009 Ông Nông Văn N có thế chấp cho ông để vay số tiền là 300.000.00đ. Tuy nhiên Ông N chưa vi phạm hợp đồng. Do đó qua yêu cầu khởi kiện của các đương sự ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với giao dịch giữa Ông N và ông, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Nguyễn Văn M, Bà Võ Thị M, Ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Hiện tại các ông, bà đang sinh sống trong ngôi nhà trên diện tích đất đang tranh chấp giữa Ông Nông Văn N với Bà Nguyễn Thị Ng và Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T. Qua yêu cầu của Ông Nông Văn N các ông, bà không đồng ý và đồng ý với yêu cầu độc lập của Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Anh, bà T với bà Ng và giữa bà Ng với Ông N.

- Theo lời trình bày của Ông Phan Anh T, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, thì: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của Ông Vũ Văn H thì: Trước đây, vào ngày 30/7/2018 Bà Nguyễn Thị Ng có vay của ông số tiền 200.000.000đ; cùng ngày 30/7/2018 bà Ng có thế chấp cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/7/2009 để vay 400.000.000đ, đồng thời bà Ng có thế chấp 01 xe tải biển số 49C 142.09. Ngoài ra, bà Ng lập hợp đồng ủy quyền cho ông quyết định mọi vấn đề liên quan đến 02 tài sản này. Các hợp đồng trên được Văn phòng công chứng N chứng thực.

Trong quá trình thế chấp thì vợ chồng ông Văn A, bà T có xin chuộc lại xe 49C 142.09 nên ông đã bàn giao lại xe này cho vợ chồng ông Văn A, bà T và làm thủ tục chuyển quyền đúng quy định. Khi thế chấp xe và quyền sử dụng đất thì vợ chồng vợ chồng ông Văn A, bà T có trả cho ông tổng cộng là 25.000.000đ tiền lãi, số tiền lãi còn lại bà Ng trả cho ông. Khi trả các bên trả trực tiếp, không có giấy tờ gì. Hiện tại

ông không còn liên quan gì đến tài sản các bên tranh chấp trên nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 36/2022/DS-ST ngày 05/8/2022; Tòa án nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nông Văn N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với Bà Nguyễn Thị Ng và Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4628, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2018 của Văn phòng công chứng T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 4907, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nông Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 500m^2 thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 04, xã Phú Hội, Đức Trọng, Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 20/9/2019 mang tên Ông Nông Văn N và tài sản trên đất.

Buộc Bà Nguyễn Thị Ng, ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T, Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Min, Ông Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm bàn giao diện tích đất 500m^2 thuộc thửa số 1013, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện Đ cho Ông Nông Văn N.

Buộc ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T có trách nhiệm bàn giao tài sản trên đất cho Ông Nông Văn N là nhà xây năm 2009 có diện tích 106m^2 và công trình phụ là mái hiên 48,15m^2; giếng đào; tường xây gạch cao 2m, dài 3,9m; hàng rào trụ bê tông, lưới B40 dài 21m 1.260.000đ, sân xi măng 37,1m^2.

Buộc ông ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T, Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Min, Ông Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm bàn giao tài sản trên đất cho Ông Nông Văn N là nhà xây diện tích 67m^2; mái hiên 21m^2.

Buộc Bà Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm trả cho ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T giá trị nhà có diện tích 106m^2 là 195.170.560đ, mái hiên 48,15m^2 giá trị 11.796.750đ; giếng đào 3.000.000đ; tường xây giá 2.730.000đ; hàng rào 1.260.000đ, sân xi măng 3.339.000đ. Tổng cộng là 217.296.310đ

Buộc Ông Nông Văn N có trách nhiệm trả cho ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T số tiền 165.223.959đ; trong đó, diện tích nhà 67m^2 có giá là 158.608.959đ, mái hiên giá trị 6.615.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 4628, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2018 của Văn phòng công chứng T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 4907, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9118, quyển số 48/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019.

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

Ngày 16/8/2022 Bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho vợ chồng ông Anh, bà T giá trị nhà có diện tích 106m^2 là 195.170.560đ, mái hiên là 48,15m^2 giá trị là 11.796.750đ, giếng đào là 3.000.000đ, tường xây giá 2.730.000đ, hàng rào 1.260.000đ, sân xi măng 3.339.000đ, tổng cộng là 217.296.310đ.

Ngày 22/8/2022 Ông Nông Văn N có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho vợ chồng ông Anh, bà T số tiền 165.223.959đ, trong đó diện tích nhà là 67m^2 có giá trị là 158.608.959đ, mái hiên giá trị 6.615.000đ, không đồng ý chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản phải thanh toán cho vợ chồng ông Anh, bà T 8.261.197đ.

Ngày 17/8/2022 Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T có đơn kháng cáo; đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy hợp đồng cầm cố và các hợp đồng sau đó, yêu cầu Ông Vũ Văn H thanh lý hợp đồng với vợ chồng ông, bà, đồng ý trả lại cho ông Hậu 400.000.000đ tiền bà Ng đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng và bà Hoan, giữa bà Ng và Ông N, hủy hợp đồng cầm cố giữa Ông N và ông Trung.

Tại phiên tòa,

Các đương sự 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 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: đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ông N, bà Ng, vợ chồng ông Văn A, bà T, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Nông Văn N cho rằng giữa ông và bà Ng có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã P, huyện Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/9/2009, hiện nay ông đã được làm thủ tục sang tên, tuy nhiên khi nhận nhà thì vợ chồng ông Văn A, bà T đang ở và không bàn giao nhà cho ông nên có đơn khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị Ng, vợ chồng ông Anh, bà T bàn giao nhà. Vợ chồng ông Anh, bà T không đồng

ý đồng thời có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và Bà Nguyễn Thị Ng, giữa Bà Nguyễn Thị Ng với Ông Nông Văn N, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông N đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Nông Văn N với Ông Nguyễn Đức Tr. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sư dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 thể hiện vợ chồng ông Văn A, bà T chuyển nhượng cho bà Ng lô đất có diện tích 500m^2, thuộc thửa 1013, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, đất trồng cây hàng năm (CLN) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 843444 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2009 mang tên Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T, giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đ.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng thừa nhận có cho vợ chồng ông Văn A, bà T vay tổng cộng số tiền là 640.000.000đ để xóa thế chấp tại Ngân hàng và lấy tài sản thế chấp là xe tải và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng về. Sau đó vợ chồng ông Văn A, bà T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Ng và bán cho bà Ng 01 xe tải với giá 170.000.000đ. Theo bà Ng trình bày thì mục đích việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là để vợ chồng ông Văn A, bà T cấn trừ nợ cho bà. Đồng thời, bà Ng cung cấp tài liệu chứng cứ là các giấy vay tiền cụ thể như sau: *"ngày 04/4/2018 Tâm vay của Bác 300.000.000đ; ngày 4/4/2018 Bác vay dùm T 50.000.000đ; ngày 11//6/2018 Tâm vay của Bác 50.000.000đ; mặt sau có nội dung hốt 01 phần huê 10.000.000đ, tổng cộng 20 phần, hốt huê ngày 12/4/2018(ÂL), còn nợ lại bác 40.000.000đ hẹn thứ năm trả đủ cho bác (BL 226). Giấy vay tiền ngày 03/7/2018 có nội dung: vợ chồng ông Anh, bà T có vay của Bà Nguyễn Thị Ng số tiền 240.000.000đ để rút sổ đỏ ở ngân hàng Đầu tư Đức Trọng (BL 227). Ngày 06/7/2018 bà T có bán cho bà Ng 01 chiếc xe tải với giá 170.000.000đ (BL 228)"*.

Vợ chồng ông Văn A, bà T lại cho rằng việc sang tên xe và quyền sử dụng đất cho bà Ng là để bà Ng đứng tên dùm. Do vậy hai bên không tiến hành bàn giao đất; sau đó cha, mẹ bà T làm thêm một căn nhà cấp 4 để ở. Sau khi được vợ chồng ông, bà sang tên xe tải và Quyền sử dụng đất thì bà Ng lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và giấy tờ xe đi cầm tại Dịch vụ cầm đồ Hùng Anh Phát, giá trị cầm cố nhà là 400.000.000đ và xe là 100.000.000đ, bà Ng là người lấy số tiền này. Quá trình cầm cố thì bà Ng bỏ tài sản không đóng lãi, chủ tiệm cầm đồ là ông Hậu đã đến tìm vợ chồng ông Văn A, bà T và cho vợ chồng ông Văn A, bà T tiếp tục đóng lãi đến khi có khả năng trả tiền thì lấy lại tài sản. Do đó, vợ chồng ông Văn A, bà T đóng lãi được một thời gian thì dịch vụ cầm đồ yêu cầu trả tiền để lấy lại tài sản là chiếc

xe về trước. Sau đó, bà Ng đã chuộc lại Quyền sử dụng đất từ tiệm cầm đồ và sang nhượng cho Ông N.

[3] Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 giữa vợ chồng ông Văn A, bà T với bà Ng thể hiện nội dung Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích đất là 500m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, Lâm Đồng, giá chuyển nhượng 50.000.000đ là thấp hơn giá trị thực tế và không thể hiện hai bên có chuyển nhượng căn nhà và tài sản trên đất, trong khi đó căn nhà được vợ chồng ông Văn A, bà T xây dựng năm 2009 và gia đình vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, sau đó cha, mẹ bà T làm thêm một căn nhà cấp 4 để ở; việc chuyển nhượng cũng không thể hiện có việc bàn giao đất. Hơn nữa, sau khi vợ chồng ông Văn A, bà T sang tên giấy tờ xe tải và quyền sử dụng đất cho bà Ng thì bà Ng lấy các tài sản trên đi cầm cố tại Dịch vụ cầm đồ Hùng Anh Phát. Ngày 30/7/2018, bà Ng có thế chấp Quyền sử dụng đất trên để vay số tiền 400.000.000đ (BL 386-396), ngoài ra hai bên còn lập hợp đồng vay số tiền 200.000.000đ (BL 380-382), thời hạn vay của hai hợp đồng là 30 ngày. Cùng ngày bà Ng đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông Hậu với nội dung bà Ng ủy quyền hai tài sản nêu trên cho ông Hậu được toàn quyền chuyển nhượng, mua bán nếu hết thời hạn vay. Đến ngày 01/7/2019 thì bà Ng và ông Hậu mới lập Hợp đồng chấm dứt hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng hủy bỏ một phần hợp đồng ủy quyền. Quá trình giải quyết vụ án ông Hậu cũng thừa nhận bà bà Ng có thế chấp hai tài sản trên để vay của ông Hậu số tiền 600.000.000đ, đối với tài sản là xe tải thì vợ chồng Văn A, bà T là người trả 100.000.000đ để lấy xe về sử dụng, đồng thời trả thêm cho ông Hậu số tiền 100.000.000đ để tiếp tục thế chấp Quyền sử dụng đất, nay vợ chồng ông Văn A, bà T chỉ đồng ý trả lại cho bà Ng số tiền 440.000.000đ nợ vay.

[4] Quá trình bà Ng thế chấp hai tài sản trên thì ông Hậu có nhận của vợ chồng ông Văn A, bà T tiền lãi để gia hạn hợp đồng thế chấp của bà Ng (BL 397, 400, 401). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Ng thì cha, mẹ bà T lại xây thêm một căn nhà cấp 4 trên đất để ở cho đến nay nhưng bà Ng không có ý kiến gì và bà Ng cũng không phải là người khởi kiện để yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này. Như vậy, có căn cứ xác định thực tế là bà Ng có cho vợ chồng ông Văn A, bà T vay tiền sau đó vợ chồng ông Văn A, bà T có chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và xe cho bà Ng để đảm bảo các khoản vay trên. Do đó, cần phải làm rõ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ng với vợ chồng ông Văn A, bà T có phải là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu cho việc vay tiền hay không để xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 *"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hoan, là người đại diện theo ủy quyền của Ông N, cũng thừa nhận khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ng chỉ dẫn bà đến coi đất và nhà chứ không tìm hiểu kỹ về diện tích đất mà bà và Ông N nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên; buộc vợ chồng ông Văn A, bà T phải giao nhà, quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mà không xem xét đến việc vay tiền giữa vợ chồng ông Văn A, bà T và bà Ng; việc thanh toán các khoản tiền mà bà Ng dùng tài sản của vợ chồng ông Văn A, bà T để cầm cố cho người khác; giá trị hợp đồng các bên tham gia giao dịch là chưa đủ cơ sở.

[5] Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ng và Ông N, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ng và vợ chồng ông Văn A, bà T; chưa làm rõ thực tế giá trị chuyển nhượng giữa các bên là bao nhiêu tiền; có việc giao nhận tiền hay không; chưa làm rõ hợp đồng giữa các bên là nhằm che dấu một hợp đồng khác (vay tài sản) hay xuất phát từ việc vợ chồng ông Văn A, bà T có vay nợ bà Ng nên hai bên mới thỏa thuận cấn trừ nợ thông qua hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy để giải quyết triệt để vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Tr giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên Ông N, bà Ng, vợ chồng ông Văn A, bà T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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 Nông Văn N, Bà Nguyễn Thị Ng, vợ chồng Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất" giữa Ông Nông Văn N và Bà Nguyễn Thị Ng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T, Văn phòng công chứng T, Văn phòng công chứng N, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, Ông Nguyễn Văn M, Bà Võ Thị M, Ông Nguyễn Ngọc H, Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Lê Thị H, Ông Vũ Văn H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho Bà Nguyễn Thị Ng.

Ông Nông Văn N không phải chịu án án phí Dân sự phúc thẩm, Ông N được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00108109 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Lương Văn A, bà Nguyễn Thị Minh T không phải chịu án án phí Dân sự phúc thẩm, vợ chồng ông Văn A, bà T được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00108115 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- TAND huyện Đức Tr (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Tr (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- Đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch