TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 350/2025/DS-PT Ngày: 26 - 11 - 2025 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 26 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2022/TLPT-DS ngày 15/12/2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2025/QĐ-PT ngày 11/11/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960; Cư trú tại: Số A, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số A, đường P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Huỳnh T1 - Văn phòng L - Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1976. Cùng trú tại: Số A, đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1976. Cư trú tại: Số A B, đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Nguyễn Đình Quân Q, sinh năm 1988. Cư trú tại: Số A đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1983. Cư trú tại: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023.

2. Bà Bùi Thị Bích N1, sinh năm 1966. Cư trú tại: Số G, đường L, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1983. Cư trú tại: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023.

3. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số A, B, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: bà Cao Thị Hoàng N2, sinh năm 1975. Chức vụ: Trưởng Văn phòng C1.

4. Ông Phan Huy T4, sinh năm 1978; Cư trú tại: Số A B đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ông Đỗ Ngọc H, sinh năm 1975; Cư trú tại: số E, T, T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số E T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương A, Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng.

- *Người kháng cáo:* ông Đỗ Ngọc H; ông Nguyễn Đình Quân Q; bà Bùi Thị Bích N1; ông Phan Huy T4 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà G, ông T, luật sư T1, bà N, ông T3 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị G ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T trình bày:

Ngày 11/12/2015, bà và ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 331 (gốc 143) tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tọa lạc tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng tại phòng C3, thành phố Đ. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 670.000.000 đồng. Ông T2, bà N đã thanh toán 220.000.000 đồng, số tiền còn lại 450.000.000 đồng hẹn đến tháng giêng năm 2016 thanh toán nhưng ông T2, bà N không thanh toán số tiền còn lại nên bà chưa giao nhà. Khi ông Q và Ngân hàng đến để thẩm định, bà mới biết việc ông T2, bà N đã sang tên cho ông Q.

Do đó bà đã làm đơn khởi kiện, trong thời gian vụ án đang giải quyết theo trình tự phúc thẩm, ngày 20/7/2018 đến ngày 23/7/2018 ông Q, bà N1 nhiều lần đến yêu cầu giao nhà nhưng bà không giao. Đến khoảng 18 giờ ngày 26/7/2018, ông Q, bà N1 đưa người tới phá cửa nhà, tự dọn đồ của bà bỏ ra ngoài, đồng thời ép và kéo bà ra ngoài, do không đồng ý nên bà la lên và gọi cho tổ trưởng, Công an phường nhưng tổ trưởng, Công an có đến và lập biên bản hay không thì bà không biết do lúc đó tinh thần quá hoảng loạn, sau đó trời mưa nhưng ông Q, bà N1 không cho bà vào nhà nên bà phải đi thang lang ngoài đường. Bà xác định không có việc tự nguyện giao nhà mà bị ông Q, bà N1 cưỡng ép vì vậy đã làm đơn gởi các cơ quan chức năng để tố cáo ông Q, bà N1 chiếm nhà song đến nay chưa có văn bản trả lời. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà mới biết ông Q chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Phan Huy T4, sau đó ông T4 lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc H. Nay bà yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/12/2015 giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Ngọc T2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Đình Quân Q.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/8/2018 giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Phan Huy T4.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2018 giữa ông Phan Huy T4 và ông Đỗ Ngọc H.

5. Yêu cầu ông Đỗ Ngọc H trả lại nhà và đất tại số G hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các hạng mục sửa chữa của ông T4 và ông H, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng hệ thống điện và mái tôn do ông H sửa chữa bà thống nhất với giá 22.000.000 đồng. Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá. Còn việc ông T4 trình bày đã hút hầm cầu với số tiền 7.000.000 đồng, bà không chấp nhận vì không biết sự việc.

Bà Nguyễn Thị Thu N là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của bà G là đúng và xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng bà tiến hành làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do cần tiền để trả cho bà G nhưng bà không thể vay ở ngân hàng được vì bị nợ xấu, giữa bà và bà N1 có quen biết nên bà N1 giới thiệu ông Q là giám đốc công ty có đầy đủ tư cách pháp nhân có thể vay số tiền lớn, vì tin tưởng nên bà đã chuyển nhượng tài sản trên cho ông Q để vay tiền giúp nhưng sau khi ông Q vay tiền Ngân hàng xong lại không giao tiền cho bà. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giả cách nhằm mục đích nhờ ông Q vay tiền giúp nên thực tế không có việc trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà đồng ý với yêu cầu của bà G về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/12/2015 giữa bà G và vợ chồng bà; bà có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2016 giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Đình Quân Q. Đối với số tiền 220.000.000 đồng đã giao cho bà G, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự thỏa thuận với bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đình Quân Q trình bày: giữa ông và ông T2, bà N thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại số G hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, ông Q và vợ chồng ông T2, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 27/6/2016 với số tiền 400.000.000 đồng được công chứng tại văn phòng C1 (nay là văn phòng C2) nhưng giá thỏa thuận thực tế là 800.000.000 đồng (thỏa thuận miệng, không lập biên bản). Sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng Đ, bà N1 và ông Q đến nhà bà N tại đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng giao 800.000.000 đồng nhưng không lập giấy giao nhận tiền. Ngày 12/7/2016, ông Q được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên, sau đó ông Q

nhiều lần yêu cầu giao nhà nhưng bà N cứ hẹn rồi lại không giao nhà. Ngày 11/8/2016, ông Q lập hợp đồng thế chấp để vay số tiền 400.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Chi nhánh Đ1, đến tháng 8/2018 ông Q trả tiền và Ngân hàng đã giải chấp. Ngày 10/8/2018, ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Huy T4 với số tiền theo hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận số tiền 1.300.000.000 đồng. Về việc chuyển nhượng trong thời gian bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực và vụ án đang được giải quyết phúc thẩm là do ông Q không hiểu biết về pháp luật và vì không có ngăn chặn nên ông Q đã chuyển nhượng cho ông T4 và đã giao nhà cho ông T4. Sau khi ông Q nhận nhà, có tiến hành sửa chữa tuy nhiên không đáng kể nên không có yêu cầu gì. Do đó, ông Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà G, bà N.

Đối với việc ông T4 và ông H cho rằng sau khi nhận nhà có sửa chữa. Ông Q không có ý kiến.

Bà Bùi Thị Bích N1 trình bày: bà là dì ruột của ông Q có quen biết với bà N. Khi biết bà N bán căn nhà 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ, bà giới thiệu cho ông Q và ông Q đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số G hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà biết nguồn gốc căn nhà này là bà N, ông T2 nhận chuyển nhượng lại của bà G và chứng kiến toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q và bà N, ông T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại phòng C4 với giá 400.000.000 đồng nhưng thỏa thuận miệng giá 800.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng tại phòng công chứng xong, bà và ông Q đến nhà bà N tại đường N để giao số tiền 800.000.000 đồng nhưng không lập giấy giao tiền vì đã giao đủ tiền nên bà N giao giấy tờ nhà cho ông Q. Đối với việc giao nhà, bà không đưa người để lấy đồ của bà G đưa ra ngoài mà do bà G tự nguyện giao nhà và dọn đồ ra hành lang, hai bên không xô xát, tranh cãi gì. Đến tháng 8/2018, ông Q chuyển nhượng nhà đất trên cho ông T4, việc chuyển nhượng giữa ông T4 và ông Q thì bà không rõ. Bà chỉ giới thiệu và chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà không có liên quan gì đến tài sản trên nên không có ý kiến gì.

Ông Phan Huy T4 trình bày: Ngày 10/8/2018, ông nhận chuyển nhượng nhà và đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng của ông Q với giá của hợp đồng công chứng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng. Ông đã thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông không biết tài sản đang tranh chấp. Sau khi nhận nhà, ông sửa chữa các hạng mục cụ thể như sau: sơn nước (92,72m2), sàn gỗ công nghiệp

và tấm cemboard dày 1,2cm, đà gỗ, lầu 1 (trải mặt dưới của sàn); Trần thạch C (tầng trệt và tầng lầu); Nền nhà vệ sinh; S cửa gỗ; Bồn cầu; Hệ thống bếp (tủ bếp, mặt kính giữa 02 tủ và gạch ceramic mặt bếp); Cửa sắt; Cửa nhôm nhà vệ sinh. Tổng giá trị toàn bộ công trình sửa chữa là 200.000.000 đồng. Ngoài ra thì còn thuê hút hầm cầu với số tiền 7.000.000 đồng. Đến ngày 8/10/2018, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông H với giá của hợp đồng công chứng là giá 600.000.000 đồng nhưng thỏa thuận thực tế là 1.980.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho ông H. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà G và ông T2, bà N; giữa ông T2, bà N và ông Q; giữa ông Q với ông; giữa ông và ông H.

Ông Đỗ Ngọc H trình bày: vào ngày 08/10/2018, ông nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T4 với giá trong hợp đồng công chứng 600.000.000 đồng nhưng thỏa thuận thực tế là 1.980.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và nhận nhà. Sau khi nhận nhà, ông tiến hành sửa chữa các hạng mục: Sơn nước, hệ thống điện và mái tôn. Ông đồng ý với giá thẩm định sơn nước là 3.337.920 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 33/2020/CT-BĐS ngày 09/6/2020 của Công ty cổ phần T5. Đối với hệ thống điện và mái tôn với giá 22.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng tài sản nói trên ông không biết tài sản đang tranh chấp. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà G và ông T2, bà N; giữa ông T2, bà N và ông Q; giữa ông Q với ông T4; giữa ông T4 và ông. Ông đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 33/2020/CT-BĐS ngày 09/6/2020 của Công ty cổ phần T5.

Ông Võ Văn D là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà G và vợ chồng ông T2, bà N. Văn phòng công chứng thực hiện đúng quy định hiện hành, do đó đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Trương A là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Văn phòng C2 (trước đây là văn phòng C1) có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2, bà N và ông Q; giữa ông Q và ông T4, giữa ông T4 và ông H. Văn phòng công chứng thực hiện đúng quy định hiện hành, do đó đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được văn phòng C1 công chứng số 4722, quyển số 35-TP/CC-SCCHĐGD vào ngày 11/12/2015.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Đình Quân Q đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 3459, quyển số 17-TP/CC-SCCHĐGD ngày 27/6/2016.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Phan Huy T4 đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 7678, quyển số 34-TP/CC-SCCHĐGD ngày 10/8/2018 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Huy T4 và ông Đỗ Ngọc H đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 9325, quyển số 36-TP/CC-SCCHĐGD ngày 08/10/2018 vô hiệu.

- Buộc ông Đỗ Ngọc H phải giao trả cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8(C69-1-B-b) tọa lạc tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015; và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015.

- Buộc bà Nguyễn Thị G thanh toán cho ông Phan Huy T4 số tiền 41.428.855 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị G thanh toán cho ông Đỗ Ngọc H số tiền 25.338.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Quân Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao nhà đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc H kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 03/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Quân Q, bà Bùi Thị Bích N1, ông Phan Huy T4, kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông H có đơn xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà N1.

Nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà N1, ông H, ông T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà N1, ông H, ông T4; Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà G và ông T2, bà N; giữa ông T2, bà N và ông Q; giữa ông Q với ông T4; giữa ông T4 và ông H và buộc bà N, ông T2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho bà G; buộc ông Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bà N, ông T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Văn phòng C1, Văn phòng C2, ông H, ông T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử nhiều lần những người trên đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Toà án tiến hành xét xử theo thủ tục chung vẫn đảm bảo quyền lợi của các bên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của ông Q, bà N1, ông H, ông T4 trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết.

[2] Xét kháng cáo những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc H, ông Nguyễn Đình Quân Q, bà Bùi Thị Bích N1, ông Phan Huy T4 thấy rằng:

[2.1] Diện tích nhà đất thuộc thửa số 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8(C69-1-B-b) tọa lạc tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ có nguồn gốc của bà G đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BY 054245 ngày 04/02/2015.

Đến ngày 11/12/2015, bà G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T2, bà N. Ngày 27/6/2016, ông T2, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Q. Ngày 10/8/2018, ông Q chuyển nhượng cho ông T4. Ngày 08/10/2018, ông T4 lại chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H. Các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có ký các hợp đồng này. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh.

Do bà G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T2, bà N; bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N, ông T2

với ông Q nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/12/2015 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng là bà G và bên nhận chuyển nhượng là ông T2, bà N. Theo đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ với giá 400.000.000 đồng, phương thức thanh toán một lần ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế mà các bên thỏa thuận là 670.000.000 đồng, điều này cũng được thể hiện trong "Giấy mua nhà" đề ngày 10/01/2016, bị đơn mới đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại cam kết sẽ thanh toán vào tháng 01/2006 âm lịch, sau đó bị đơn chỉ thanh toán tiếp 20.000.000 đồng, tổng số tiền đã thanh toán 220.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở khẳng định "Giấy mua nhà" ngày 10/01/2016 là hợp đồng có thật, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/12/2015 được lập tại Văn phòng công chứng Vạn Tin thành phố C1 là hợp đồng ghi không đúng với giá thực tế. Mặc dù bà G đã tạo điều kiện cho bà N, ông T2 thanh toán số tiền còn lại theo bản cam kết được lập tại Công an thành phố Đ ngày 16/11/2016, tuy nhiên sau khi lập cam kết thanh toán cho đến tại thời điểm tranh chấp bà N, ông T2 thanh toán tiếp cho bà G 20.000.000 đồng và cũng không có căn cứ nào thể hiện bà G đã giao nhà cho bà N, ông T2 và để bà N, ông Thành lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q. Do bị đơn mới thanh toán 220.000.000 đồng/670.000.000 đồng tương đương với 32,83% giá trị chuyển nhượng là chưa được 2/3, tại thời điểm này nguyên đơn chưa giao nhà cho bị đơn. Như vậy, bị đơn bà N, ông T2 là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký kết trên.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26/7/2016 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C2) giữa bên chuyển nhượng là ông T2, bà N và bên nhận chuyển nhượng là ông Q với giá 400.000.000 đồng nhưng giá thực tế 800.000.000 đồng. Hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.3.1] Tại biên bản hòa giải ngày 30/8/2017 ông Q trình bày "*Ngày 16/6/2016, tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và đã hoàn tất thủ tục, hiện tôi là chủ sở hữu căn nhà trên ...*"

Tại bản tự khai của ông Q ngày 03/10/2017 "*Ngày 27/6/2016 tôi và ông T2, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại 7 N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 3459, quyển số 17TP/CC-*

SCCHĐGD. Khi hợp đồng được ký kết tôi đã giao đủ tiền cho ông T2, bà N và ông T2, bà N cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tôi …"

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/9/2018 ông Q trình bày: *ông Q là người trực tiếp giao tiền cho bị đơn, khi giao tiền có bà N, ông Q và mẹ của ông Q nhưng không viết giấy biên nhận*;

Tại biên bản đối chất ngày 19/11/2019, biên bản hòa giải ngày 13/8/2020, biên bản hòa giải ngày 18/11/2020, biên bản hòa giải ngày 30/12/2020 người đại diện theo ủy quyền của ông Q đều xác định: sau khi công chứng ông Q, bà N1 đến nhà bà N thanh toán đủ số tiền này cho ông T2, bà N nhưng không lập giấy giao nhận tiền. Tại phiên tòa ngày 31/3/2021, ông Q trình bày việc ông đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp là đứng tên giúp bà N1 (dì ruột của ông) và giữa bà N1 và bà N có sự cấn trừ nợ, tiền thanh toán giá trị hợp đồng là cấn trừ số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 01/6/2016 giữa bà N1 và bà N.

Như vậy, lời khai của ông Quy B nhất, có mâu thuẫn với chính lời khai của mình về số tiền đã thanh toán. Trong khi đó người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N1 tại phiên tòa hôm nay lại khẳng định do chính ông Q là người thanh toán số tiền chuyển nhượng không phải đứng tên giúp cho bà N1 và số tiền 400.000.000 đồng đã được thanh toán thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra không có chứng cứ nào thể hiện việc giao nhận số tiền chuyển nhượng này.

[2.3.2] Trong khi đó, lời khai của bà N1 tại biên bản đối chất ngày 19/11/2019, và biên bản hòa giải ngày 13/8/2020, biên bản hòa giải ngày 30/12/2020 cho rằng: bà chỉ giới thiệu cho ông Q mua nhà đất của bà N và có chứng kiến toàn bộ sự việc, đồng thời tại biên bản không tiến hành hòa giải được (bút lục 635, 636) bà N1 xác định *"... Theo thỏa thuận miệng thì giá trị 800.000.000 đồng, tuy nhiên hợp đồng công chứng ngày 27/6/2016 ghi giá trị là 400.000.000 đồng. Phòng C4, lập hợp đồng thì bà N giữ toàn bộ giấy tờ. Sau đó bà N về nhà tại đường N thì ông Q và tôi đến nhà bà N để ông Q giao số tiền 800.000.000 đồng cho bà N (không lập giấy giao tiền), giấy tờ sổ gốc do bà N giao cho ông Q (do ông Q đã giao đủ tiền và bà N đã giao giấy tờ nhà cho ông Q nên không lập biên bản giao nhận tiền).*

Tôi là người môi giới việc mua bán nhà của bà N với ông Q, không có liên quan đến việc mua bán giữa bà N ông T2 với ông Q và chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên…."

Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 31/3/2021, đơn trình bày ý kiến và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 08/5/2021 bà N1 trình bày việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thật chất là ông T2, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N1 để trừ khoản tiền nợ 1.000.000.000 đồng mà bà N vay của bà N1 vào ngày 01/6/2016, còn ông Q chỉ là người đứng tên trong hợp đồng giúp bà N1, đồng thời bà N1 thừa nhận năm 2017, bà N1 khởi kiện bà N, ông T2 tại Tòa án thành phố Đ theo giấy vay số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/6/2016.

Theo các tài liệu thu thập từ hồ sơ vụ án thụ lý số 152/2017/TLST-DS ngày 16/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa bà Bùi Thị Bích N1 và ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N thể hiện: vụ án này đã được đình chỉ tại quyết định số 174/2018/QĐST-DS ngày 23/4/2018 do bà N1 có đơn xin rút đơn khởi kiện, chứng cứ của vụ án là giấy mượn tiền ngày 01/6/2017 với số tiền 1.000.000.000 đồng trùng khớp với giấy mượn tiền ngày 01/6/2016 với số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà N1 cho rằng bà trừ nợ vào số tiền mua nhà đất tại 79/2 Ngô Quyền .

Như vậy, nếu có việc bà N1 nhờ ông Q đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản với đất tại số G N, Phường F, thành phố Đ giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N vào ngày 27/6/2016 trên cơ sở cấn trừ khoản nợ đối với số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 01/6/2016 thì khoản tiền nợ theo giấy mượn tiền 1.000.000.000 đồng ngày 01/6/2016 được xem là đã thanh toán. Nhưng đến ngày 16/10/2017 bà N1 lại có đơn khởi kiện ông T2, bà N tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt với số tiền 1.000.000.000 đồng cũng theo giấy mượn tiền ngày 01/6/2016 là mâu thuẫn. Trong khi đó bà N không thừa nhận việc cấn trừ số tiền nợ 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 01/6/2016 vào số tiền chuyển nhượng của hợp đồng nói trên vì giữa hai bên đã tự thỏa thuận cấn trừ bằng diện tích đất khác không liên quan đến nhà và đất đang tranh chấp trong vụ án này.

[2.3.3] Do đó, có căn cứ xác định ông Q chưa thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đang tranh chấp cho bà N, ông T2. Bà N1 cũng không chứng minh được đã cấn trừ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất trên cho ông T2, bà N vào số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 01/6/2016.

[2.4] Như phân tích tại mục [2.2], bà G chưa giao nhà đất cho ông T2, bà N nên ông Q cũng chưa nhận nhà đất, vì vậy quá trình giải quyết vụ án, ông Q có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao nhà đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ. Đến tháng 7/2018, khi vụ án đang giải quyết lại do bị huỷ theo trình tự phúc thẩm thì ông Q mới nhận nhà. Nguyên đơn bà G cho rằng ông Q, bà N1 có hành vi xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp, cụ thể vào khoảng 18 giờ

ngày 26/7/2018 ông Q, bà N1 đưa người đến phá cửa, tự dọn đồ của bà G bỏ ra ngoài, đồng thời ép kéo bà G ra ngoài, bà G la làng lên nhưng ông Q, bà N1 vẫn không cho vào nhà, do bị chiếm nhà nên bà G đã làm đơn gởi các cơ quan chức năng để tố cáo ông Q, bà N1.

Tại biên bản xác minh ngày 02/01/2020 có nội dung:*"... ngày 26/7/2018, khi ở nhà thì tôi có nghe ồn ào thì tôi có ra nhìn thấy sự việc như sau: Tôi thấy có một nhóm người đang dọn dẹp nhà bà G, khiên đồ đạt của bà G bỏ ra ngoài, lúc đó bà G có ngăn cản gào khóc không đồng ý cho nhóm người đem đồ ra khỏi nhà, cụ thể là khóc "nhà của tôi ...". Trong nhóm người tham gia đem đồ bà G ra khỏi nhà thì tôi biết có bà Bùi Thị Bích N1, còn những người còn lại tôi không biết..."*.

Tuy ông Q đã lấy nhà nhưng lại không có sự tự nguyện của bà G, các nội dung này trong quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án đã yêu cầu cơ quan chức năng làm rõ, tuy nhiên bà G đã rút các đơn khiếu nại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Bà G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/12/2015 giữa bà G và ông T2, bà N, và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/7/2016 giữa ông T2, bà N và ông Q. Ông T2, bà N đồng ý với yêu cầu này của bà G.

Xét ông T2 và bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán (trên 2/3 số tiền thỏa thuận chuyển nhượng) đối với hợp đồng giữa bà G và ông T2, bà N; ông Q vi phạm toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng giữa ông T2, bà N và ông Q. Hơn nữa, việc ông Q nhận nhà sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/5/2018 lại không có sự tự nguyện của bà G. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà G và ông T2, bà N theo số công chứng 4722, quyển số 35-TP/CC-SCCHĐGD vào ngày 11/12/2015 của Văn phòng C1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2, bà N và ông Q theo số 3459 công chứng 3459, quyển số 17-TP/CC-SCCHĐGD ngày 27/6/2016 của Văn phòng C1 (nay là văn phòng C2) là có căn cứ.

[2.6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Phan Huy T4 ngày 10/8/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Huy T4 và ông Đỗ Ngọc H ngày 08/10/2018: sau khi Ngân hàng giải chấp và trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 05245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015, ông Q chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp cho ông T4, sau đó ông T4 lại chuyển nhượng cho ông H.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện

thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì: "b) Đất không có tranh chấp". Như viện dẫn điều luật trên, tại thời điểm ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T4 và tại thời điểm ông T4 chuyển nhượng cho ông H thì tài sản này có tranh chấp và đang giải quyết tại Tòa án nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự và không ngay tình. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Phan Huy T4 bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập ngày 10/8/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Huy T4 và ông Đỗ Ngọc H bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập ngày 08/10/2018.

[2.7] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/12/2015 giữa bà G và ông T2, bà N; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/6/2016 giữa ông T2, bà N và ông Q; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/8/2018 giữa ông Q và ông T4 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/10/2018 giữa ông T4 và ông H vô hiệu. Đồng thời buộc ông H phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8(C69-1-B-b) tọa lạc tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ cho bà G là có căn cứ.

[2.8] Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án đã giải thích về giải quyết của việc hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp, trường hợp sau này nếu các bên có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.9] Xét nội dung ông T4, ông H cho rằng đã sửa chữa các hạng mục: sơn nước (92,72m^2), sàn gỗ công nghiệp trên và tấm cemboard dày 1,2cm, đà gỗ, lầu 1 (trải mặt dưới của sàn), trần thạch cao (tầng trệt và tầng lầu), nền nhà vệ sinh, sơn cửa gỗ, bồn cầu, hệ thống bếp (tủ bếp, mặt kính giữa 02 tủ và gạch ceramic mặt bếp), cửa sắt, cửa nhôm nhà vệ sinh, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Theo kết quả thẩm định giá ngày 09/6/2020 và công văn số 29/SVICC-CGDV ngày 28/12/2020 của Công ty T5 giá trị sửa chữa của hạng mục: sơn nước (92,72m^2): 3.337.920 đồng sàn gỗ công nghiệp tầng trên và tấm cemboard dày 1,2cm, đà gỗ, lầu 1 (trải mặt dưới của sàn): 17.947.200 đồng, trần thạch cao (tầng

trệt và tầng lầu): 7.777.120 đồng, nền nhà vệ sinh: 563.200 đồng, sơn cửa gỗ: 3.251.360 đồng, bồn cầu: 2.680.000 đồng, hệ thống bếp (tủ bếp, mặt kính giữa 02 tủ và gạch ceramic mặt bếp): 7.680.000 đồng, cửa sắt: 514.500 đồng, cửa nhôm nhà vệ sinh: 1.042.475 đồng, tổng cộng: 44.793.775 đồng. Ông T4 không đồng ý với kết quả thẩm định giá nhưng không yêu cầu thẩm định giá lại, ngoài ra ông T4 xác định ông thuê người hút hầm cầu với số tiền 7.000.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, các đương sự khác xác định không biết, riêng bà G không thừa nhận việc ông T4 thuê người hút hầm cầu nên không có căn cứ xem xét số tiền 7.000.000 đồng thuê người hút hầm cầu.

Đối với hạng mục sơn nước (92,72m^2), ông H cũng cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đã tiến hành sơn lại toàn bộ nhà do đó hạng mục sơn nước (92,72m^2): 3.337.920 đồng sẽ được thanh toán cho ông H. Vì vậy, xác định giá trị các hạng mục ông T4 sửa chữa tổng cộng 41.456.000 đồng (đã làm tròn) gồm: sàn gỗ công nghiệp trên và tấm cemboard dày 1,2cm, đà gỗ, lầu 1 (trải mặt dưới của sàn): 17.947.200 đồng, trần thạch cao (tầng trệt và tầng lầu): 7.777.120 đồng, nền nhà vệ sinh: 563.200 đồng, sơn cửa gỗ: 3.251.360 đồng, bồn cầu: 2.680.000 đồng, hệ thống bếp (tủ bếp, mặt kính giữa 02 tủ và gạch ceramic mặt bếp): 7.680.000 đồng, cửa sắt: 514.500 đồng, cửa nhôm nhà vệ sinh: 1.042.475 đồng.

Ông H sửa chữa các hạng mục: sơn nước (92,72m^2) 3.337.920 đồng, hệ thống điện và mái tôn 22.000.000 đồng. Tổng cộng 25.338.000 đồng.

Do bà G được nhận lại nhà, đất nên buộc bà G phải thanh toán lại giá trị sửa chữa nhà cho ông T4 là 41.456.000 đồng và cho ông H là 25.338.000 đồng như cấp sơ thẩm là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao nhà đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Q rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết về phần này là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà N1, ông T4, ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Q, bà N1, ông T4, ông H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Đình Quân Q, bà Bùi Thị Bích N1, ông Phan Huy T4, ông Đỗ Ngọc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Lâm Đồng)

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được Văn phòng C1 công chứng số 4722, quyển số 35-TP/CC-SCCHĐGD vào ngày 11/12/2015.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Đình Quân Q đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 3459, quyển số 17-TP/CC-SCCHĐGD ngày 27/6/2016.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình Quân Q và ông Phan Huy T4 đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 7678, quyển số 34-TP/CC-SCCHĐGD ngày 10/8/2018 vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Huy T4 và ông Đỗ Ngọc H đối với diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8 (C69-I-B-b) tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015 được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 9325, quyển số 36-TP/CC-SCCHĐGD ngày 08/10/2018 vô hiệu.

1.5. Buộc ông Đỗ Ngọc H phải giao trả cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 47,50m^2 đất và tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 40,72m^2, diện tích sàn 91m^2 thuộc thửa 331 (gốc 143), tờ bản đồ số 8(C69-1-B-b) tọa lạc tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015; và một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 054245 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/02/2015.

1.6. Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Huy T4 số tiền 41.428.855 đồng.

1.7. Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Ngọc H số tiền 25.338.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Quân Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao nhà, đất tại 7 hẻm N, Phường F, thành phố Đ.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị G số tiền 5.500.000 đồng.

Ông Nguyễn Đình Quân Q phải chịu chi phí tố tụng là 6.300.000 đồng đã nộp đủ và quyết toán xong.

Bà Bùi Thị Bích N1 phải chịu chi phí tố tụng khai thác hồ sơ là 258.000

đồng đã nộp đủ và quyết toán xong.

4. Về án phí:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền 16.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo các biên lai thu số AA/2015/0008154 ngày 07/3/2017, số AA/2016/0012281 ngày 10/6/2019 và số AA/2016/0012347 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng).

Buộc ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0012620 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Ông T2, bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Đình Quân Q phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001766 ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Ông Q còn phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí Dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Bùi Thị Bích N1 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002232 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Bà N1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Buộc ông Nguyễn Đình Quân Q phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002231 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Ông Q đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Phan Huy T4 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002273 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Lâm Đồng). Ông T4 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Đỗ Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp án phí Dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002371 ngày 01/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Lâm Đồng). Ông H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lê Thị Vân	**Nguyễn Văn Thanh**	**Nguyễn Thành Tâm**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐKT,TT & THA;
- TAND khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm