

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 57/2021/DS-PT

Ngày: 31-5-2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Yêu cầu hủy cập nhật trang IV Giấy chứng nhận 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 Đỗ Mạnh Hùng

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, 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 31 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Yêu cầu hủy cập nhật trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 51/2021/QĐ-PT ngày 25/5/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị HN, sinh năm: 1980; cư trú tại lô D10, Khu quy hoạch đường BTH, đường HT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CT1, sinh năm: 1985, địa chỉ liên lạc: số 135, đường NCT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 671, quyền số 05SCT/CK,ĐC do Văn phòng công chứng VT chứng thực ngày 11/7/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà HN: Ông Lê CT2, sinh năm: 1972; địa chỉ liên lạc: số 135, đường NCT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng Luật sư BT – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần CT3, sinh năm: 1979, bà Nguyễn Thị NA, sinh năm: 1989; cư trú tại số 30, đường NCT, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà NA: Ông Trần CT3, sinh năm: 1979, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 10226, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng nhận ngày 21/12/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông CT3, bà NA: Bà Nguyễn TH, sinh năm: 1970; địa chỉ liên lạc: số 297, đường HBT, Phường D, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng Luật sư TP – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng ông Lý BL, sinh năm: 1985, bà Nguyễn Thị HN, sinh năm: 1986; cư trú tại số 31, đường LHP, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Trần T, sinh năm: 1974; cư trú tại số 459/24, đường NTL, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Tòa án không triệu tập.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị HN - Nguyên đơn. Vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 26/9/2019 của bà Trần Thị HN, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Lê CT1, người đại diện theo ủy quyền của bà HN, thì: Bà Trần Thị HN yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 10809, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 10813, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 lập tại Văn phòng công chứng TA giữa bà HN với vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA đối với thửa đất số 194 (góc 35, 115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017 vì lý do bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông CT3, bà NA không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.080.000.000đ theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng và Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Do bà HN yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nên bà HN không yêu cầu vợ chồng ông CT3, bà NA phải tiếp tục thanh toán số tiền 1.080.000.000đ cho bà. Đối với hậu quả của việc Hủy

hợp đồng chuyển nhượng bà HN không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp bà HN sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA thì: Ngày 17/9/2018 vợ chồng ông, bà và bà Trần Thị HN thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với giá 8.000.000.000đ, sau khi thỏa thuận, cùng ngày 17/9/2018, vợ chồng ông, bà và bà HN ký hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng VT số công chứng 4660, quyền 68-TP/CC-SCC/HĐGD và giao cho bà HN số tiền đặt cọc là 6.500.000.000đ.

Đến ngày 21/11/2018, vợ chồng ông, bà và bà HN ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có số công chứng 10809, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 10813, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 lập tại Văn phòng công chứng TA. Theo yêu cầu của bà HN, hai bên thống nhất chỉ thể hiện giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên hợp đồng là 1.000.000.000đ và giá trị công trình xây dựng trên hợp đồng sửa đổi bổ sung là 80.000.000đ. Trước thời điểm ký kết hợp đồng thì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này đang được bà HN thế chấp tại Ngân hàng công thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng để vay số tiền 4.000.000.000đ nên ngày 20/11/2018 vợ chồng ông, bà cùng với bà HN đến Ngân hàng thanh toán số tiền 4.000.000.000đ và nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về để bà HN giao cho vợ chồng ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông, bà khẳng định đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 8.000.000.000đ cho bà HN, bà HN cũng đã giao đất cùng tài sản trên đất là phần thô công trình xây dựng trên đất cho vợ chồng ông, bà. Sau khi nhận đất và tài sản trên đất thì vợ chồng ông, bà cũng đã hoàn tất thực tục đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông, bà vào ngày 10/12/2018. Sau khi nhận tài sản vợ chồng ông, bà đã tiếp tục hoàn thành phần thô công trình xây dựng, đưa vào sử dụng và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN vào ngày 25/7/2019.

Nay bà HN khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017 với lý do vợ chồng ông, bà chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán là không đúng, vợ chồng ông, bà khẳng định đã giao đủ số tiền cho bà HN và bà HN đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông, bà để vợ chồng ông, bà làm thủ tục đăng ký biến động sang tên mình. Đối với việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc số công chứng 4660, quyền số 68-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 được lập tại Văn phòng công chứng VT vào ngày 21/11/2018, bởi cùng ngày 21/11/2018 vợ chồng ông, bà với bà HN thống nhất lập

Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2020 tại Văn phòng công chứng TA nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc này tại Văn phòng công chứng VT để hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Do vậy, nay vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà HN, đồng thời vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố X.

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 21/8/2020, 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 Lý BL, bà Nguyễn Thị HN thì: Ngày 09/7/2019 vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông CT3, bà NA thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² cùng tài sản trên đất tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với giá 9.000.000.000đ, cùng ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc đồng thời giao cho vợ chồng ông CT3, bà NA số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ.

Ngày 25/7/2019 vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông CT3, bà NA ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng TA, số công chứng 8178, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² cùng tài sản trên đất tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông CT3, bà NA và nhận nhà ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến bộ phận một cửa để đăng ký biến động nhưng do có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án theo yêu cầu của bà HN nên vợ chồng ông, bà chưa nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông CT3, bà NA.

Do vậy, vợ chồng ông BL, bà HN có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông CT3, bà NA tiếp tục hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cùng ngày 25/7/2019 tại Văn phòng công chứng TA. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị HN về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà HN với vợ chồng ông CT3, bà NA, yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà Trần Thị HN thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Đồng

thời, vợ chồng ông, bà đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố X.

- Theo lời trình bày của ông Trần T (người làm chứng) thì: Ngày 14/3/2018 bà Trần Thị HN ký hợp đồng xây dựng phần thô (bao gồm: nhân công hoàn thiện + vật liệu phần thô) số 01/HĐTCXD-2018 tại địa chỉ số 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với giá trị khoảng 1.411.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ông tiến hành thi công công trình ngay, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông vừa thực hiện xây dựng phần thô vừa thực hiện hoàn thiện phần nội thất bên trong. Đến cuối năm 2018, ông giao nhà cho bà HN, đồng thời ông cũng là người đi làm thủ tục hoàn công, công trình cho bà HN nhưng sau đó ông được biết vợ chồng ông CT3, bà NA đã rút hồ sơ hoàn công tại bộ phận một cửa về còn việc lý do vì sao vợ chồng ông CT3, bà NA rút hồ sơ thì ông không rõ. Tính đến nay bà HN vẫn chưa thanh toán hết số tiền thi công phần thô, nhân công và công hoàn thiện hợp đồng cho ông, số tiền bà HN còn nợ ông là 480.000.000đ, đối với số tiền này, ông và bà HN sẽ tự thỏa thuận, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này bà HN không trả thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà HN đối với vợ chồng ông CT3, bà NA cũng như yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông BL, bà HN đối với vợ chồng ông CT3, bà NA ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 06/2021/DS-ST ngày 05/3/2021; Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị HN.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN đối với vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA. Buộc vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 194 (góc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) tại 21A, 21B TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017 cho vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN.

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

Ngày 15/3/2021 bà Trần Thị HN kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà HN.

Ngày 11/3/2021 vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA đề nghị tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT

ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố X và đề nghị miễn giảm một phần án phí.

Tại phiên tòa,

Bà Trần Thị HN và ông Lê CT1, người đại diện theo ủy quyền của bà HN, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông, bà.

Vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN đề nghị giải quyết như 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 chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị HN, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Giao toàn bộ hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Trần Thị HN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 10809, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 10813, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2018 lập tại Văn phòng công chứng TA giữa bà HN với vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA đối với thửa đất số 194 (góc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017. Vợ chồng ông CT3, bà NA không đồng ý; bên cạnh đó vợ chồng ông BL, bà HN có yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông CT3, bà NA đối với khối tài sản nói trên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Yêu cầu hủy cập nhật trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, cần bổ sung và xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Yêu cầu hủy cập nhật trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà HN thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 21/11/2018 bà Trần Thị HN và vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có số công chứng 10809, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số công chứng, quyền số 10813 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng TA đối với thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) có diện tích 81,40m² tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH60319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2017 với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.080.000.000đ.

Bà HN cho rằng sau khi vợ chồng ông CT3, bà NA được đứng tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông CT3, bà NA không giao số tiền 1.080.000.000đ như hợp đồng đã ký kết do đó bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên còn vợ chồng ông CT3, bà NA cho rằng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với bà HN và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không đồng ý với yêu cầu nói trên.

[2.2] Qua đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng:

[2.2.1] Về tố tụng:

Bà HN khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng TA chứng thực ngày 21/11/2018. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng TA vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để yêu cầu Văn phòng công chứng TA có ý kiến đối với việc công chứng hợp đồng nói trên đồng thời phải xem xét trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng này có đúng theo quy định của pháp luật hay không nhằm xác định lỗi của các bên trong trường hợp dẫn đến phải hủy hợp đồng.

Hơn nữa, hiện nay căn nhà và Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X đang do vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa hôm nay, bà HN trình bày hiện nay nhà đất nói trên do vợ chồng bà và các con đang sinh sống. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có những người nào đang sinh sống trên đất để đưa vào tham gia tố tụng nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[2.2.2] Về nội dung: Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì vào ngày 17/9/2018 giữa bà NA và bà HN có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 81,40m² thuộc thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) tại 21A, 21B TP, Phường F, thành phố X với giá 8.000.000.000đ tại Văn phòng công chứng VT. Hợp đồng này thể hiện bị đơn đã giao số tiền đặt cọc là 6.500.000.000đ cho nguyên đơn. Sau đó, vào ngày 21/11/2018 thì bà HN và bà NA lại lập hợp đồng

hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nói trên và các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hợp đồng này cũng được Văn phòng công chứng VT chứng thực. Cùng ngày 21/11/2018 thì các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng TA với tổng giá trị chuyển nhượng của hai hợp đồng là 1.080.000.000đ. Như vậy, trong trường hợp các bên thỏa thuận chuyển nhượng giá trị căn nhà số 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X với giá 8.000.000.000đ và nguyên đơn chưa trả số tiền 6.500.000.000đ thì giá trị hợp đồng mà các bên đã giao kết tại Văn phòng công chứng TA chênh lệch với số tiền thực tế mà bị đơn thừa nhận đã thỏa thuận chuyển nhượng {chênh lệch 6.920.000.000đ (8.000.000.000đ – 1.080.000.000đ)}. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao giữa các bên lại thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.080.000.000đ để đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng này?

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn thừa nhận giá trị chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất nói trên là 8.000.000.000đ, điều này cũng phù hợp với giá trị mà các bên thỏa thuận đặt cọc ban đầu và cũng phù hợp với giá trị mà sau đó bị đơn đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông BL, bà HN với số tiền là 9.000.000.000đ. Như vậy nếu có xảy ra việc chuyển nhượng thì giá trị các bên thỏa thuận là 8.000.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng TA với số tiền tổng cộng là 1.080.000.000đ là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu ngay từ đầu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng bị che giấu với số tiền mà các bên thỏa thuận là 8.000.000.000đ thì cấp sơ thẩm chưa làm rõ các bên đã thanh toán bao nhiêu tiền mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của bị đơn cũng như nội dung của Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc số công chứng 4660, quyền số 68-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 được lập tại Văn phòng công chứng VT vào ngày 21/11/2018 để cho rằng bà HN đã nhận đủ tiền nhận chuyển nhượng. Cụ thể: Bản án sơ thẩm trích dẫn dòng chữ “các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận” (thiếu chữ “đã”) tại Điều 1 của Hợp đồng này để nhận định khi các bên tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2018, bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền 6.500.000.000đ, khi hủy hợp đồng đặt cọc bà HN không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc trả lại tiền cho vợ chồng ông CT3, bà NA nên xem như bị đơn đã thanh toán số tiền này cho hợp đồng sau là không chính xác; trong khi đó Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nói trên tại Điều 1 có nội dung “các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận” tức là những gì mà các bên cho rằng đã nhận khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì “đã” trả lại khi ký vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc này; do vậy cấp sơ thẩm lập luận nguyên đơn không chứng minh được việc đã trả lại tiền cho bị đơn là chưa có cơ sở vững chắc, không phản ánh được nội hàm mà các bên đã thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc bị đơn giao số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn vào lúc nào và giao bao nhiêu? Đồng thời, hồ sơ vụ án

không thể hiện việc vợ chồng ông CT3, bà NA có giao tiền chuyển nhượng cho bà HN có trong thực tế hay không? Tại phiên tòa hôm nay bị đơn cho rằng đã trả tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thông qua việc trả số tiền 4.000.000.000đ tại Viettinbank – Chi nhánh Lâm Đồng vào ngày 20/11/2018 để bà HN rút Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có việc bị đơn đi cùng với bà HN đi đến Ngân hàng để trả nợ không, số tiền 4.000.000.000đ (nếu có trả) thì có liên quan gì đến số tiền 6.500.000.000đ đã nhận đặt cọc trước đó không.

Trong thực tế bị đơn chưa cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc số công chứng 4660, quyền số 68-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 được lập tại Văn phòng công chứng VT vào ngày 21/11/2018 để khẳng định bị đơn đã thanh toán số tiền 6.500.000.000đ và số tiền 2.000.000.000đ mà bị đơn vay của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 28783/18MN/HĐTD ngày 19/11/2018 để cho rằng bị đơn đã thanh toán số tiền còn lại và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có số công chứng 10809, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 10813, quyền số 37TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng TA ngày 21/11/2018 là không có căn cứ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc ai là người trả tiền sửa chữa nhà? Tài sản là nhà, quyền sử dụng đất là của bà HN, nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng cho bị đơn thì tại sao lại giao cho ông CT3 tiếp tục theo dõi việc sửa nhà và thực hiện thủ tục hoàn công?

[2.2.3] Đối với vợ chồng ông BL, bà HN; khi nhận chuyển nhượng khối tài sản nói trên từ vợ chồng ông CT3, bà NA; vợ chồng ông BL, bà HN không biết việc tranh chấp giữa các bên nên khi giải quyết tranh chấp giữa bà HN và vợ chồng ông CT3, bà NA thì cũng phải xem xét bảo vệ quyền và lợi ích cho vợ chồng ông BL, bà HN mới hợp tình, hợp lý.

Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông CT3, bà NA và vợ chồng ông BL, bà HN nhưng lại tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp” là thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) tại 21A, 21B, đường TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017 là có sự mâu thuẫn, dẫn đến Hợp đồng này không thể thực hiện trong thực tế.

[3] Đối với kháng cáo của vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA thì thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, ngày 02/8/2019 Tòa án nhân dân thành phố X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp” là thửa đất số 194 (gốc 35,115) tờ bản đồ số 8 (D93-II-B-c) tại 21A, 21B TP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH606319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/6/2017.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì: *“Quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực thi hành ngay”*.

Và tại quy định tại Điều 140 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì: *“Đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát có quyền kiến nghị với Chánh án Tòa án đang giải quyết vụ án về quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc việc Thẩm phán không quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Thời hạn khiếu nại, kiến nghị là 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc trả lời của Thẩm phán về việc không ra quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời”*.

Như vậy, Quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời không phải là đối tượng của việc kháng cáo, kháng nghị mà các đương sự chỉ có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát có quyền kiến nghị với Chánh án Tòa án đang giải quyết về việc quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc việc Thẩm phán không quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vừa nêu, cấp sơ thẩm xác định nội dung này là đối tượng bị kháng cáo và ban hành thông báo kháng cáo là không đúng do vậy không đề cập xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đồng thời chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị HN; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] 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.

[6] Về án phí:

Sau khi xét xử sơ thẩm, vợ chồng bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm miễn giảm một phần án phí Dân sự sơ thẩm thì thấy rằng; giữa các bên chỉ

tranh chấp về việc hủy hay công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả nên khi giải quyết chỉ buộc bên không được chấp nhận phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 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; cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng là trái với quy định vừa viện dẫn, tuy nhiên do hủy án sơ thẩm nên chưa đề cập giải quyết.

Do hủy án sơ thẩm nên bà HN, vợ chồng ông CT3, bà NA không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm 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 bà Trần Thị HN.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Yêu cầu hủy cấp nhật trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” giữa bà Trần Thị HN và vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lý BL, bà Nguyễn Thị HN.

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

2. Về án phí:

- Bà Trần Thị HN 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 AA/2017/0003741 ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông Trần CT3, bà Nguyễn Thị NA được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003756 ngày 08/4/2021 và số AA/2017/0003802 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND thành phố X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS thành phố X, tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch