

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 497/2022/DS-PT

Ngày: 26-7-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Vũ Hồng Cường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 26/7/2022, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2021/TLDS ngày 18/01/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1119/2022/QĐ-PT ngày 27/6/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1948, cư trú tại: tổ dân phố Chi L, thị trấn Nam B, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974, cư trú tại số 66, Tân Đ, xã Tân H, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm

Đồng, Luật sư của Văn phòng luật sư Dương Đình N - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1965; bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn Quang T, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bà L1: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1975; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 49, quyền số 01/2018 (1)-SCT/CK, CD do Ủy ban nhân dân xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 26/3/2018). (ông L có mặt, bà L1 vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1963; HKTT: Số H50, đường Lê Thị Hồng G, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1972, bà Tân Thị H1, sinh năm: 1975; cư trú tại: thôn Hoàn K, xã Nam H, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. (cả 2 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm: 1974; cư trú tại: thôn Hoàn K, xã Nam H, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

3/ Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

Trụ sở: tháp BIDV số 35, đường Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phan Đức T, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Đặng Xuân H1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8695/QĐ-BIDV ngày 28/10/2016).

+ Ông Trần N1, là người đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền số 921/UQ-BIDV.ĐAL ngày 29/8/2018). (vắng mặt)

4/ Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A. Địa chỉ: số 728, đường Hùng V1, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mậu A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng). (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Tháng 4/2015, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 03 lô đất bao

gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào tháng 2/2007, diện tích 4.353m² thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737214 diện tích 6.362m² thuộc thửa đất số 98 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355, diện tích đất 5.615m² thuộc thửa 120 cùng tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà và đều do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào ngày 28/12/2006. Giá chuyển nhượng các diện tích đất trên được hai bên thỏa thuận là 1.430.000.000đ, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông C, bà H1.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông C, bà H1 thì chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và do tuổi cao sức yếu không canh tác được nên ông đã cho ông Đức thuê lại toàn bộ diện tích đất nêu trên để sử dụng, canh tác. Đến đầu năm 2016 do ông Đức không trả tiền thuê đất như đã thỏa thuận nên ông lấy lại đất và cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 thuê diện tích đất 9.000m² và cho ông Hoàng Văn Đ thuê 7.330m². Đến khoảng tháng 4/2016 ông L có qua nói chuyện với ông là do ông L kinh doanh thức ăn chăn nuôi nên cần có tài sản để chứng minh để Công ty phân bón có cơ sở giao phân nên ông L muốn ông cho mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để đứng tên, hứa mỗi năm sẽ đưa cho ông 100.000.000đ và sau này sẽ sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lại cho ông. Do tin lời ông L nên ông đồng ý để vợ chồng ông C, bà H1 làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trực tiếp cho vợ chồng ông L, bà L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được công chứng số 3502, quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An).

Khi cho thuê đất do chưa lập hợp đồng nên ngày 21/5/2016 ông và ông Đ cùng ông L lập hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất viết tay có ký xác nhận của các bên và người làm chứng. Do Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang đứng tên vợ chồng ông L, bà L1 và để yên tâm nên ngày 02/8/2016 ông yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 viết giấy sang nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho ông, có ký xác nhận của hai bên và người làm chứng. Tuy nhiên, sau khi chuyển tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà L1 thì vợ chồng ông L, bà L1 không trả tiền hàng năm cho ông như thỏa thuận và nay ông được biết vợ chồng ông L, bà L1 đã đem 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên đi thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Mặc dù ông đã rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 phải trả cho ông đất và sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lại cho ông nhưng đều không được.

Do đó ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Buộc vợ chồng ông L, bà L1 phải trả lại cho ông phần diện tích đất đang bao chiếm, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được công chứng số 3502, quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Lâm Hà và tuyên hủy cấp nhập biến

động chuyển nhượng tại mục IV trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp.

+ Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy tay sang nhượng đất) ngày 02/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1.

+ Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 9.000m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Ngày 01/5/2016 ông có nhận chuyển nhượng của ông diện tích đất 16.294m² với số tiền 1.500.000.000đ, ông đã trả trước cho ông T 1.300.000.000đ, việc giao nhận tiền với ông T, ông không lập giấy tờ gì; còn lại 200.000.000đ ông T nói ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 còn nợ 200.000.000đ không có tiền trả nên vợ chồng ông C, bà H1 vẫn còn giữ lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên các bên thống nhất ông sẽ trả cho vợ chồng ông C, bà H1 số tiền trên tại nhà ông và vợ chồng ông C, bà H1 đã đưa cho ông 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, sau đó ông và ông T thống nhất chuyển tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông C, bà H1 qua cho ông chứ không cần thông qua ông T để tránh 2 lần thuê. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông T đã hoàn tất.

Sau khi chuyển nhượng một thời gian thì ông T có qua nhà nói với vợ chồng ông nếu vợ chồng ông không làm hết đất thì ông sẽ đưa người đến để cho người ta thuê đất thì ông nhất trí và ông đã đưa người khác đến để cho thuê phần đất còn lại ông không làm. Một thời gian sau ông T lại qua nhà ông nói với ông là gia đình chị của ông đang nghi là ông T chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông rồi nhưng ông T nói dối với gia đình là chưa chuyển nhượng, ông T có nhờ ông sang nhà chị của ông T và có nói với ông cứ nói dối với gia đình chị của ông T là đất này vẫn là đất của ông T. Do ông T đã giúp vợ chồng ông nhiều về việc trông nhà và trông trang trại nên ông đã đồng ý giúp ông T. Đối với việc hiện nay ông Đ đang sử dụng trên diện tích đất này thì ban đầu ông có ý định cho vợ chồng ông H2, bà L2 thuê nhưng khi đó ông T có giới thiệu ông cho ông Đ thuê diện tích đất này thì ông đồng ý, khi cho ông Đ thuê thì các bên chưa viết giấy tờ gì.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông phải trả lại cho ông T phần diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được công chứng số 3502, quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Lâm Hà và tuyên hủy cập nhập biến động chuyển nhượng tại mục IV trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp thì ông không đồng ý.

Ngày 14/7/2020 ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T; Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông

Nguyễn Văn T và ông Hoàng Văn Đ là vô hiệu; Buộc ông Hoàng Văn Đ phải bàn giao hiện trạng diện tích đất khoảng 4.600m² (trong đó có 4.400m² là cây cà phê và 1.400m² là cây dâu tằm) và tài sản gắn liền với đất cho ông L; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay sang nhượng đất thổ cư) ngày 02/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 thì: Vào khoảng tháng 5/2015 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 16.330m² đất đã được cấp 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với giá 1.430.000.000đ, ông T đã trả được cho vợ chồng ông, bà số tiền 1.230.000.000đ, còn lại 200.000.000đ ông T đã trả hết cho ông vào cuối tháng 4/2016 tại nhà ông L, sau đó vợ chồng ông, bà cùng ông T ra Ngân hàng trả tiền để lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông đang thế chấp, do là ngày nghỉ lễ nên vào đầu tháng 5/2016 ông mới lấy được Giấy chứng nhận về giao cho ông T tại nhà của ông L. Sau đó ông T có nhờ vợ chồng ông sang tên qua cho ông L để tránh bị đánh thuế 2 lần. Vợ chồng ông cùng ông L đến Văn phòng công chứng Mậu An làm thủ tục sang tên theo quy định. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông T đã xong, nay ông T và vợ chồng ông L, bà L1 phát sinh tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của ông Hoàng Văn Đ thì: Ngày 21/5/2016 ông có thuê của ông Nguyễn Văn T diện tích đất 7.000m² tọa lạc tại khu Chi Lăng 2, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, giá sản thuê là 125kg cà phê nhân/1000m²/năm, hợp đồng thuê là 10 năm, khi thuê thì trên đất có 1.000m² cây dâu tằm và 6.000m² cây cà phê, hiện nay ông L đã tự ý phá của ông 1.000m² cây cà phê, toàn bộ diện tích đất trên là do ông và ông L thuê đất của ông T vào cùng một ngày, sản lượng hàng năm ông vẫn đóng đủ cho ông T và đã đóng cho ông T được 03 năm, riêng năm 2019 do các bên phát sinh tranh chấp diện tích đất này thì ông vẫn chưa trả sản lượng cho ai. Hiện tại ông vẫn tiếp tục muốn thuê diện tích đất này để canh tác, việc ông T và ông L phát sinh tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, đối với hợp đồng thuê đất giữa ông với ông T thì vợ chồng ông sẽ tự thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam là ông Đặng Xuân Hùng trình bày: Ngày 21/6/2018 vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 có ký Hợp đồng tín dụng số 956/2018/8479666/HĐTD tại Ngân hàng để vay số tiền 2.300.000.000đ, mục đích vay là để kinh doanh nông sản, thời hạn vay là 11 tháng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ khu phố Chi Lăng 2, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà và xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp tháng 02/2007; AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 28/12/2006; AP 779341 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 12/10/2009; X 267857 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà Cấp ngày 22/9/2003. Hợp đồng thế chấp số 1016/2017/8479666/HĐBĐ ký ngày 19/7/2017 được

chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Mậu An, số công chứng 5339 quyền 03/TP/VV-SCC/HĐGD ngày 19/7/2017 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà ngày 19/7/2017. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng ông L, bà L1 đã trả toàn bộ số tiền cho Ngân hàng và đã xóa thế chấp. Do đó Ngân hàng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông L, bà L1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà trình bày: Ngày 06/5/2016 hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L tại Văn phòng công chứng Lâm Hà, số hợp đồng công chứng 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD. Hồ sơ gồm: Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 06/5/2016, đại diện hợp pháp của người nộp thuế do ông Nguyễn Văn C kê khai; tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 06/5/2016 đại diện hợp pháp của người nộp thuế do ông Nguyễn Văn C kê khai; phiếu thẩm định hồ sơ số BN 51809 ngày 16/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lâm Hà; phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính số 1244/01 ngày 16/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà; thông báo số 1244/TB-CN ngày 16/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lâm Hà về việc cập nhập, chỉnh lý hồ sơ địa chính; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà, đất số 1550/16/CCT-TB ngày 18/5/2016 của Chi cục Thuế huyện Lâm Hà; giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước, do ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L thực hiện. Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục khi ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L được thực hiện đúng theo quy định tại điều 79 của nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về Luật đất đai. Nên việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đính chính vào trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là đúng quy định. Việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục, các hộ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Tại Bản án dân sự số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.330m² thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào tháng 2/2007 và ngày 28/12/2006) do Văn phòng công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An) chứng nhận ngày 06/5/2016.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất diện tích đất 9.968m², trong đó có 4.353m² thuộc phần thửa 119, 5.615m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3. Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất có diện tích 6.362m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

4. Ông Nguyễn Văn T được quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 16.330m² thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole, tường ván, nền xi măng, ao, hệ thống ống tưới và toàn bộ cây trồng trên đất tọa lạc trên lô đất nói trên.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà thực hiện ngày 11/7/2018 kèm theo).

5. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 số tiền 387.485.250đ; (ba trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi đồng).

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 phải có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn T Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006 (tất cả đều là bản chính).

7. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để hủy đăng ký biến động tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006 sang tên cho ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016.

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Hoàng Văn Đ về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2016 giữa ông T, ông L và ông Đ, hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông L, bà L1 lập ngày 02/8/2016 (tất cả đều là giấy viết tay).

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với “Yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” số 1016/2017/8479666/HĐBD ngày 19/7/2017 giữa

vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Đà Lạt đối với diện tích đất 16.330m², thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông vì ông L mua đất có đầy đủ chứng cứ, có thực hiện công chứng theo pháp luật, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận việc mua bán đất giữa ông L và vợ chồng ông C, bà H1.

Luật sư Dương Đình N trình bày bảo vệ cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T: Ông T có hoàn cảnh khó khăn, không vợ con, các cháu góp tiền lại mua một miếng đất cho ông T để ông ở và sinh sống và ông T cho ông Đức thuê lại năm 2015, sau đó có cho thêm ông Đ và ông L thuê. Sau này ông L xin đứng tên đất để tiện làm ăn và sẽ trả lãi cho ông T. Khi đó, ông T có đề nghị vợ chồng ông C, bà H1 chuyển lại đất cho ông L, tuy nhiên việc mua bán là ông T mua bán đất từ vợ chồng ông C, bà H1. Ông T có đề nghị ông L làm giấy thuê đất của ông T để làm tin. Sau đó ông L đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành thế chấp ngân hàng. Ông L còn buộc ông T lấn tay vào giấy bán đất để chiếm lấy quyền sử dụng đất của ông T. Việc ông L cho rằng mua lại đất của vợ chồng ông C, bà H1 nhưng không có căn cứ chứng minh. Từ đó, mong rằng Hội đồng xét xử xem xét toàn diện nội dung vụ án và bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T thống nhất với Luật sư và không bổ sung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ nên đề nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn L trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 và Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng lô đất có diện tích 16.330m² theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, diện tích 4.353m², thửa 119 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AH 737214, diện tích 6.362m², thửa 98 đều do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp tháng 02/2007 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355, diện tích 5.615m², thửa 120, cùng tờ bản đồ số 31 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 28/12/2006 cùng tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà H1 vào tháng 4/2015. Sau đó cho vợ chồng ông L, bà L1 đứng tên nhờ để vay vốn ngân hàng làm ăn đồng thời cho bị đơn và ông Đ thuê đất để canh tác. Sau đó vợ chồng ông L, bà L1 không làm thủ tục sang tên lại cho ông T nên nay yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đang sử dụng đồng thời tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được công chứng số 3502, quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2016 tại Văn phòng công chứng Lâm Hà và tuyên hủy cập nhập biến động chuyển nhượng tại mục IV trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy mua bán đất đề ngày 01/5/2016 (BL 55-56) có nội dung “*Tên tôi là Nguyễn Văn L...có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn T hiện ông đang cư trú tại thôn Hoàn Kiếm 3, xã Nam Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 16.633m² với giá tiền 1.500.000.000 đồng. Ngày hôm nay là ngày 1/5/2016 tôi trả cho ông T với số tiền 1.300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng tôi trả cho anh chị Huyền, Cán để anh chị Huyền, Cán lấy sổ đỏ về cho tôi vì ông T mua của anh chị Huyền, Cán chưa trả hết tiền cho anh chị ấy. Nay thủ tục giữa ba bên mua bán và giao kèo giữa ông T đã nhận tiền của tôi và ông bà Huyền Cán cũng lấy mất của tôi 200.000.000 đồng*

của tôi đã xong. Các thủ tục giấy tờ ông T đã công nhận và giao toàn bộ những gì có liên quan tới đất cho anh chị H1 C toàn quyền để làm sổ đỏ giúp cho gia đình tôi". Giấy mua bán này có dấu lấn tay của ông Nguyễn Văn T.

Tại Giấy nhờ chuyển nhượng đất (Bút lục 370), ông Nguyễn Văn T có đọc và nhờ anh Hoàng Văn Đ viết hộ có nội dung *"Tôi là hộ độc thân, có mua của anh chị Huyền Cán...có một lô đất diện tích 16.633m² ba sổ đỏ. Sổ một AH 737128, diện tích 4.353m², thửa 119; sổ hai số AH 737214, diện tích 6.362m², thửa 98; sổ 3 số AH 737355, diện tích 5.615m², thửa 120, trong đó có 100m² thổ cư. Nay tôi có nhờ anh chị Huyền Cán chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Văn L, cư trú tại xã Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng. Mọi việc có gì xảy ra tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật".* Chứng cứ này do bà Nguyễn Thị T2 giao nộp cho tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 23/6/2020 (BL 369) và tại phiên tòa phúc thẩm anh Hoàng Văn Đ thừa nhận là đã viết hộ cho ông T.

Các tài liệu nói trên thể hiện rõ ý chí của ông Nguyễn Văn T là chuyển nhượng phần đất tranh chấp mà ông mua của vợ chồng ông C, bà H1 cho bị đơn ông Nguyễn Văn L và đã nhận đủ 2 lần tiền, cụ thể lần đầu là 1.300.000.000đ và lần sau 200.000.000đ ông T nhờ trả cho anh, chị Huyền, Cán tại nhà ông L. Từ đó ông T đã đồng ý để vợ chồng ông C, bà H1 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông L, đồng thời ông T yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 viết giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông L để tránh đóng thuế hai lần. Các tài liệu, chứng cứ này phù hợp với lời khai của vợ chồng ông L, bà L1 thừa nhận toàn bộ diện tích đất trên do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà H1. Tuy nhiên, do ông T còn nợ vợ chồng ông C, bà H1 200.000.000đ nên vợ chồng ông, bà đặt vấn đề nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên với giá 1.500.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã trả cho ông T 1.300.000.000đ, còn 200.000.000đ vợ chồng ông, bà thanh toán cho vợ chồng ông C, bà H1 tại nhà của bị đơn. Đồng thời phù hợp với Giấy mua bán ngày 01/5/2016, từ đó vợ chồng ông C, bà H1 cùng các con đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang cho vợ chồng ông L, bà L1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tân Thị H1 có nhiều lời khai đều có nội dung nói về việc ông Nguyễn Văn T nhờ vợ chồng bà làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất thẳng cho bị đơn Nguyễn Văn L, cụ thể là giúp cho ông T "Để tránh phải đóng thuế hai lần" tại các bút lục số: 103, 104, 105, 106, 266, 271, 27, 273, 97, 262. Quan trọng nhất là trước khi có tranh chấp, tại Biên bản xác minh do UBND thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà tiến hành vào ngày 24/10/2017 bà Tân Thị H1 khai là ông T đã nói rằng ông đã nhờ tôi chuyển nhượng đất này cho ông Nguyễn Văn L vì ông đã chuyển nhượng cho ông L rồi.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã dựa vào các Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 9.000m² và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy tay sang nhượng đất) ngày 02/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1, từ đó nhận định giữa ông T và vợ chồng

ông L, bà L1 không có giao dịch chuyển nhượng đối với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp nên cần hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông L, bà L1 để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đánh giá không toàn diện các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào chứng cứ là Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 do nguyên đơn cung cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà không xét tính hợp pháp, hợp lý của hợp đồng thuê này, không đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2016 được ký kết sau ngày các bên ký hợp đồng thuê đất để cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông L, bà L1 là giả tạo là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Tòa án sơ thẩm đã nhận định “*Tại thời điểm 21/5/2016 ông Nguyễn Văn L đã được nhận chuyển nhượng đất, đã được cập nhật tên chủ sử dụng tại trang 4 của GCN quyền sử dụng đất thì lý do gì ông L lại đi ký hợp đồng thuê đất của ông T? Tại sao đất của ông L nhưng ông L biết việc ông T cho ông Đ thuê và tiền thuê của ông Đ ông T sử dụng mà ông L không phản đối?*”. Từ đó kết luận đất đó thực tế vẫn là của ông T chứ không phải của bị đơn và kết luận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/5/2016 giữa ông L, bà L1 và vợ chồng bà Huyền là “Giả” nên tuyên vô hiệu và buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn L phải trả đất cho ông Nguyễn Văn T.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 9.000m² **có trước** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay sang nhượng đất) ngày 02/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Như vậy có thể khẳng định ngày 02/8/2016 thì ông L vẫn là người đứng tên quyền sử dụng đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như trên là không đánh giá thời gian ký kết giữa các hợp đồng, nên không thể cho rằng ông L đã được nhận chuyển nhượng đất, đã được cập nhật tên chủ sử dụng tại trang 4 của GCN quyền sử dụng đất thì lý do gì ông L lại đi ký hợp đồng thuê đất của ông T từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông L, bà L1 là giả tạo là không có cơ sở như đã phân tích ở trên.

Trong vụ án này, thực tế giữa 2 bên không có giao dịch chuyển nhượng, không có nhận tiền. Sau khi nhận chuyển đất của ông T, do cả phê không hiệu quả nên ông L đã phá bỏ 10.000m² vườn cà phê đã được thu hoạch để trồng cam và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông T biết việc này nhưng không phản đối, chính quyền địa phương cũng không xử phạt ông L về việc phá hoại tài sản của người khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T khai là ông không biết ông L phá bỏ 10.000m² vườn cà phê để trồng cam là gian dối và không có cơ sở vì ông ở ngay gần đó, ông Đ là người thuê đất cũng không ngăn chặn. Do đó, đây mới chính là các hợp đồng giả tạo, không có giá trị pháp lý, nên không phải là chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông L, bà L1:

Như đã nhận định ở các phần trên, việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L, bà L1 là có thật; các Giấy mua bán đất đề ngày 01/5/2016 (BL 55-56) có dấu lấn tay của ông Nguyễn Văn T và Giấy nhờ chuyển nhượng đất (Bút lục 370) do ông T đọc cho ông Đ viết giùm đều thể hiện ý chí của ông T bán đất cho ông L, bà L1 và nhờ vợ chồng bà Huyền, ông Cán chuyển nhượng trực tiếp cho ông L, bà L1 để tránh đánh thuế hai lần. Nên ngày 06/5/2016 giữa vợ chồng ông C, bà H1 và ông L có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An) chứng thực ngày 06/5/2016 đối với diện tích 16.330m², thửa 98, 120, 119, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 và AH 737355.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đúng pháp luật, vợ chồng ông C, bà H1 và các con đã đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn; hợp đồng chuyển nhượng đúng về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Vì vậy, cần phải công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông L, bà L1 để công nhận quyền sử dụng đất cho ông L là phù hợp pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu phản tố của ông L về việc đề nghị hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2016 giữa ông T, ông L và ông Đ, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông L, bà L1 lập ngày 02/8/2016; xét tại phiên tòa hôm nay các bên đều thống nhất hủy bỏ nên cần ghi nhận.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam: Ngày 27/8/2020 Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà Lạt có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập với lý do vợ chồng ông L, bà L1 đã tất toán đầy đủ dư nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 956/2018/8479666/HĐTD ngày 21/5/2018 cho Ngân hàng vào ngày 21/5/2019 và Ngân hàng đã thực hiện giải chấp các tài sản thế chấp là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, hiện nay không còn thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với lô đất có diện tích 4.353m², thửa 119, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH737128 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Cáp Văn Đ1, bà Nguyễn Thị N1 vào tháng 02/2007, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông

Nguyễn Văn L vào ngày 18/5/2016; diện tích 6.362m², thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737214 ngày 28/12/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016; Diện tích 5.615m², thửa 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 ngày 28/12/2006, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016.

Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2020 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quy định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên là không cần thiết nên cần hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2020.

Việc thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang thuê cho vợ chồng ông L, bà L1 là phù hợp. Quan điểm của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 16.046.288đ. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông T đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong nên ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T không được chấp nhận nên buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông T sinh năm 1948, tính đến thời điểm xét xử đã trên 60 tuổi, theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường

vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông T thuộc trường hợp được miễn án phí. Vì vậy, cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

- Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên ông L, bà L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà Lạt có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.330m² thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào tháng 2/2007 và ngày 28/12/2006) do Văn phòng công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An) chứng nhận ngày 06/5/2016.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất diện tích đất 9.968m², trong đó có 4.353m² thuộc phần thửa 119, 5.615m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất có diện tích 6.362m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.330m² thuộc thửa số

119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào tháng 2/2007 và ngày 28/12/2006) do Văn phòng công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An) chứng nhận ngày 06/5/2016.

- Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 16.330m² thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole, tường ván, nền xi măng, ao, hệ thống ống tưới và toàn bộ cây trồng trên đất tọa lạc trên lô đất nói trên.

- Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 lô đất có diện tích 6.362m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà thực hiện ngày 11/7/2018 kèm theo).

3/. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Hoàng Văn Đ về việc:

- Hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn L và ông Hoàng Văn Đ.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông L, bà L1 lập ngày 02/8/2016.

4/. Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của ông Nguyễn Văn T:

4.1/ Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với các tài sản:

- Lô đất có diện tích 4.353m², thửa 119, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH737128 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Cáp Văn Đ1, bà Nguyễn Thị N1 vào tháng 02/2007, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L vào ngày 18/5/2016;

- Lô đất có diện tích 6.362m², thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737214 ngày 28/12/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016;

- Lô đất có diện tích 5.615m², thửa 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H1 ngày 28/12/2006, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016.

4.2/ Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) là tài sản bảo đảm ông T đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh tỉnh Lâm Đồng.

5/. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với “Yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” số 1016/2017/8479666/HĐBD ngày 19/7/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Đà Lạt đối với diện tích đất 16.330m², thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006).

6/. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 16.046.288đ (*Mười sáu triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm tám mươi tám đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá. Ông T đã nộp xong.

7/. Về án phí:

7.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền 27.450.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000405 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Văn L được nhận lại số tiền 1.200.000đ (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003019 ngày 17/7/2020 và số AA/2017/0003027 ngày 20/8/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam được nhận lại số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000733 ngày 12/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

7.2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003035 ngày 10/9/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (8);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 20b (LTTT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Đắc Minh