

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 80/2024/DS-PT

Ngày: 17-6-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2024/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2024/QĐ-PT ngày 03/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị H, sinh năm 1977; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Thanh N (chết ngày 14/9/2023), bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1975; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Nguyễn Phương Đại N1, công ty L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N:

1/ Bà Dương Thị V, sinh năm 1945; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thúy N2, sinh năm 1965; cư trú tại số E, đường N, tổ I, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2023).

2/ Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1975; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Chị Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1996; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Anh Lê Thanh T1, sinh năm 2000; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thanh H1, anh T1: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2024).

5/ Cháu Lê Thành Đ, sinh năm 2011. Người đại diện theo pháp luật của cháu Đ là bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1975; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1967; cư trú tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Vợ chồng ông Phạm Quốc V1, sinh năm 1977, bà Huỳnh Thị Mỹ T3, sinh năm 1981; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1, huyện B; địa chỉ: Số H, đường L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh L1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Kháng nghị của: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: bà Trần Thị Thanh L - Bị đơn; Ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, cháu Lê Thành Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 là bà Trần Thị Thanh L – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Thanh N.

(Bà L, ông T, ông M, bà T2 có mặt tại phiên tòa; bà H1, Đại diện Văn phòng công chứng có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại và luật sư N1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 6 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19 tháng 6 năm 2020, ngày 13 tháng 7 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị H trình bày:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào ngày 24/4/2020 vợ chồng ông N, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 2.000m² (kích thước 40m x 50m) thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2014. Phần đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: một phía giáp đường tỉnh lộ 725, bên trái giáp đất ông V1 nhưng vuông góc, hai phía còn lại giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông N, bà L. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ. Bà H đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông N, bà L và thỏa thuận vợ chồng ông N, bà L phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà H và phải chịu toàn bộ lệ phí, thuế chuyển nhượng và phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vào ngày 15/5/2020. Nhưng từ đó đến nay vợ chồng ông N, bà L không thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Nay ông N đã chết nên bà H yêu cầu bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Về số tiền vay: Vào ngày 05/4/2020 bà H có cho vợ chồng ông N, bà L vay tiền 03 lần: lần 01 là 1.169.000.000đ; lần 02 là 1.140.000.000đ; lần 03 là 350.000.000đ. Tổng cộng là 2.659.000.000đ. Cả 03 lần vay bà L đều viết giấy vay tiền có chữ ký của bà L, còn ông N không ký trực tiếp mà chỉ gọi điện nói với bà H về việc cho bà L qua vay tiền. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất 20%/năm. Từ khi vay đến nay vợ chồng ông N, bà L chưa trả được đồng nào cả gốc và lãi. Nay ông N đã chết nên bà H yêu cầu bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải trả số tiền gốc là 2.659.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất trong hạn từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020 mức lãi là 1,67%/tháng và yêu cầu trả lãi quá hạn từ ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm mức lãi là 2,5%/tháng.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với ông M, bà T2: Bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với ông M và bà T2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực ngày 18/6/2020. Lý do là

toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Bà H yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh L - người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào ngày 24/4/2020 vợ chồng ông N, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 2.000m² (kích thước 40m x 50m) thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2014. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ. Nhưng bà H mới đặt cọc cho vợ chồng ông N, bà L số tiền 400.000.000đ mà không thanh toán phần còn lại nên vợ chồng ông N, bà L chưa làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bà L không đồng ý vì bà H chưa thanh toán đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000đ và do thời gian đã quá lâu kể từ ngày hai bên ký văn bản thỏa thuận và bà L có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Về số tiền vay: Bà L không đồng ý trả cho bà H tổng số tiền là 2.659.000.000đ như bà H yêu cầu mà trong số tiền nêu trên thì chỉ vay số tiền 1.490.000.000đ nhưng là số tiền bà L vay giúp cho bà Trần Thị Thanh T4. Giấy vay số tiền 1.140.000.000đ được lập sau khi trừ số tiền 29.000.000đ mà bà H nợ tiền phân bón của bà L nhưng hai bên chưa hủy giấy vay số tiền 1.169.000.000đ. Bà L không đồng ý trả cho bà H mà bà T4 phải có trách nhiệm trả nợ cho bà H.

Việc giao dịch vay tiền giữa bà L và bà H thì ông N không biết. Bà L vay tiền cũng không sử dụng trong gia đình mà là vay dùm cho bà T4 nên ông N không đồng ý trả nợ cho bà H.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với ông M, bà T2: Bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với ông M và bà T2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực ngày 18/6/2020 thì vợ chồng ông N, bà L không đồng ý. Bởi vì phần đất chuyển nhượng cho ông M và bà T2 là 02 phần đất độc lập, mặc dù nằm cùng 01 thửa đất nhưng không liên quan đến phần đất mà bà H và vợ chồng ông N, bà L đang tranh chấp.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Bà L yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thanh N là chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1 và anh Lê Thanh Đ1 (có bà Trần Thị Thanh L - người đại diện theo pháp luật của anh Lê Thanh Đ1) trình bày:* Việc bà H1 khởi kiện đối với cha mẹ là ông N, bà L là không đúng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H1. Bởi vì: Ông N, bà L không chuyển nhượng đất cho bà H1, hiện phần đất này vẫn do gia đình quản lý sử dụng, bà H1 không thanh toán tiền trên thực tế và không có việc bàn giao đất cho bà H1, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Còn đối với số tiền vay mà bà H1 khởi kiện yêu cầu ông N, bà L phải trả là không đúng, bởi vì việc vay mượn tiền là giữa bà L và bà H1, các con không biết gì và ông N không liên quan gì.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V - Người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị N3 trình bày:* Việc bà H1 khởi kiện đối với con của bà là ông N, bà L thì bà V không biết gì. Bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Quốc V1, bà Huỳnh Thị Mỹ T3 trình bày:*

Vợ chồng ông V1, bà T3 là chủ sử dụng thửa đất số 219 giáp với thửa đất số 188, cùng tờ bản đồ số 100 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông N, bà L. Thửa đất này vợ chồng ông V1, bà T3 nhận chuyển nhượng và canh tác sử dụng ổn định đến nay, có ranh giới cụ thể, rõ ràng giữa 02 thửa đất và không tranh chấp với ai. Việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà H1 và vợ chồng ông N, bà L không liên quan gì tới vợ chồng ông V1, bà T3, ông bà cũng không tranh chấp gì. Nếu sau này có tranh chấp thì vợ chồng ông V1, bà T3 sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 - Người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Thanh L1 trình bày:* Về hình thức, nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với bà T2 và ông M được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 công chứng số 3330 và 3331, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020 là đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, sáng suốt và tha thiết yêu cầu để thực hiện giao dịch. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo thẩm quyền.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 30/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”:

1.1- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24 tháng 4 năm 2020 đã ký giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Đinh Thị H.

1.2- Công nhận cho bà Đinh Thị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (cây cà phê, cây tiêu) diện tích 1.663m² (theo phần đất do bà Đinh Thị H chỉ ranh là vị trí số 2 + 3 + 4 + 9 trên Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH A lập ngày 09/5/2022 (bút lục số 245) thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N.

Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải nộp lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N để đương sự thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 và bà Đinh Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất và sang tên theo quy định của pháp luật (*Có Họa đồ kèm theo*).

2- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”:

Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị H tổng số tiền là 5.683.700.000đ (*Năm tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng*); trong đó: tiền gốc là 2.659.000.000đ, tiền lãi là 3.024.700.000đ.

3- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn

Đức M; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”:

3.1- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 công chứng số 3330, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020.

- Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 diện tích 490m² (thực tế đo đạc là 497,5m² trong đó có 102,2m² nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2014.

- Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền 660.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi triệu đồng*)

3.2- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với ông Nguyễn Đức M được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 công chứng số 3331, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020.

- Buộc ông Nguyễn Đức M phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 diện tích 579m² (thực tế đo đạc là 566,2m² trong đó có 102,7m² nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY 138800 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2014.

- Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đức M số tiền 550.000.000đ (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*).

3.3- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24 tháng 4 năm 2020 đã ký giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Đinh Thị H.

4- Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng *Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp* đối với toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100, diện tích 8.774,8m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận số hiệu BY 138800 ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 26/2020/QĐ-BPBD ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Trả lại cho bà Đinh Thị H toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh B - Lâm Đồng II theo tài khoản tiền gửi thanh toán cá nhân số 5495205138422 mở ngày 22 tháng 6 năm 2020.

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

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/KN-VKS-DS ngày 27/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/4/2020 giữa vợ chồng ông N, bà L và bà H. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 2.008,1m² (theo phần bà L chỉ ranh tại vị trí số 1 + 2 + 5 trên họa đồ đo đạc) thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với vợ chồng ông N, bà L về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”. Buộc bà L có trách nhiệm trả cho bà H tổng số tiền 2.659.000.000 đồng, về lãi suất: Đối với số tiền vay 1.169.000.000 đồng ngày 05/4/2020 buộc bà L trả lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 06/5/2020 cho bà H; đối với số tiền vay 1.140.000.000 đồng và 350.000.000 đồng buộc bà L trả lãi suất trong hạn là 1,67%/tháng từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020, lãi suất quá hạn từ ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử là 150% của lãi suất trong hạn.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L và bà T2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực ngày 18/6/2020. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L và ông M được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực ngày 18/6/2020, công nhận cho ông M, bà T2 được đồng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 1.063,7m² thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (ví trí 7 + 8 trên họa đồ đo đạc).

- Ngày 01/02/2024 và ngày 06/02/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M, bà T2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T2 với vợ chồng ông N, bà L.

- Ngày 02/02/2024 bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà L, ông M, bà T2, chị Thanh H1, anh T1, cháu Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, nội dung đơn không đồng ý với kháng cáo của bà L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N và ông M, bà T2, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, thay đổi kháng nghị, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: Luật sư Nghĩa là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L vắng mặt tại phiên. Tuy nhiên, bà L và người đại diện theo ủy quyền

của bà L là ông T đề nghị xét xử vắng mặt luật sư nên Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; kháng cáo của bị đơn bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L, chị Thanh H1, anh T1, cháu Đ1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M, bà T2:

[3.1] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa thay đổi kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm: Do cấp sơ thẩm không đưa bà T4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, chứng cứ nguyên đơn xuất trình là việc vay tiền giữa bà L với bà H1. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà L trình bày đối với các khoản tiền bà T4 vay bà H1 thì bà H1 đã khởi kiện ở Tòa án thành phố B. Ông N chết sau khi thụ lý vụ án nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N cấp sơ thẩm đã xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[3.2] Đối với kháng cáo của bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L, chị Thanh H1, anh T1, cháu Đ1.

[3.2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với vợ chồng ông N, bà L thì thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn H2, bà Trần Thị H3, đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY138880 ngày 29/12/2014 mang tên vợ chồng ông H2, bà H3, đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông N, bà L ngày 08/6/2018 đối với diện tích đất 9.995,1m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 100, tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 24/4/2020 vợ chồng ông N, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 một phần diện tích đất nói trên là 2.000m² (40m x 50m) thuộc một phần thửa đất số 188 nói trên. Phần đất chuyển nhượng có tứ cận: một phía giáp đường tỉnh lộ 725, bên trái giáp đất ông V1 nhưng vuông góc, hai phía còn lại giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông N, bà L. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ.

Theo bà H1 thì các bên thỏa thuận vợ chồng ông N, bà L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà H1 và phải chịu toàn bộ lệ phí, thuế chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 vào ngày 15/5/2020. Tuy nhiên, các bên vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Phía vợ chồng ông N, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng bà H1 mới chỉ đặt cọc số tiền 400.000.000đ, bà L cung cấp bản chính Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất ghi ngày 24/4/2020. Tuy nhiên, giấy này lại bị xé rách và không có chữ ký xác nhận của bà H1 mà chỉ có chữ ký của bà L. Trong khi bà H1 cung cấp bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông N, bà L tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là 2.400.000.000đ, hợp đồng này có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông N, bà L. Do đó, bị đơn cho rằng chỉ mới nhận 400.000.000đ tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại khoản 4, Điều 4, Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định: “*Đối với thửa đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500m² tại khu vực đô thị; 1.000m² tại khu vực nông thôn*”. Như vậy, phần diện tích đất mà vợ chồng ông N, bà L chuyển nhượng cho bà H1 có kích thước (40m x 50m) tương đương 2.000m² đất trồng cây lâu năm; theo thực tế đo đạc là 2.021,7m² (trong đó có 358,7m² đất nằm trong lộ giới) diện tích đất thực tế còn lại 1.663m² là đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2020 giữa vợ chồng ông N, bà L và bà H1 là có căn cứ.

[3.2.2] Về hợp đồng vay tài sản: bà H1 có cho bà L vay tiền, cụ thể tại 03 giấy vay tiền, “Giấy vay tiền” ngày 05/4/2020 bà L vay của bà H1 số tiền 1.169.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020, không thể hiện lãi suất; giấy vay tiền ngày 05/4/2020 bà L vay bà H1 số tiền 1.140.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020, mức lãi suất là 20%/năm; giấy vay tiền ngày 05/4/2020 bà L vay của bà H1 số tiền 350.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020, lãi suất là 20%/năm; tổng số tiền 2.659.000.000đ. Các giấy vay tiền nói trên đều do bà L ký nhận. Bà H1 yêu cầu vợ chồng ông N, bà L cùng có trách nhiệm trả nợ đối với các khoản tiền vay nói trên nên yêu cầu bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông N phải có trách nhiệm trả nợ. Bị đơn bà L cho rằng việc vay các khoản tiền nói trên không liên quan đến ông N. Bà L vay tiền không sử dụng vào nhu cầu thiết yếu của gia đình, bà L vay giùm cho chị gái là bà Trần Thị Thanh T4 nên không đồng ý trả nợ. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi đó tại thời điểm bà L vay tiền thì ông N còn sống và giữa bà L và ông N vẫn là vợ chồng hợp pháp. Đồng thời, bà L trình bày trong số tiền vay 1.169.000.000đ mà bà L đã viết giấy vay thì sau

khi trừ đi số tiền 29.000.000đ bà H1 mua phân bón thì bà L chỉ còn nợ số tiền là 1.140.000.000đ và bà L viết lại giấy vay tiền khác nhưng do tin tưởng nên không xé bỏ giấy vay tiền cũ. Bà L có cung cấp hóa đơn về số tiền 29.000.000đ (BL số 315) nhưng không có chữ ký của bà H1, phía bà H1 lại không thừa nhận. Bà L xác nhận chỉ còn nợ bà H1 02 khoản tiền vay là 1.140.000.000đ và 350.000.000đ, tổng cộng là 1.490.000.000đ nhưng bà L cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày. Theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì *“Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây: 1. Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm; 2. Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình...”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm bà V, chị H1, anh T1, cháu Đ1 phải có trách nhiệm trả cho bà H1 số tiền nợ gốc 2.659.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu về lãi suất: Theo 03 giấy vay tiền ngày 05/4/2020 giữa bà H1 và bà L thì giấy vay số tiền 1.169.000.000đ không thể hiện lãi suất; giấy vay số tiền 1.140.000.000đ và 350.000.000đ hai bên thỏa thuận lãi suất là 20%/năm.

Đối với số tiền vay 1.140.000.000đ và 350.000.000đ hai bên thỏa thuận lãi suất là 20%/năm. Theo quy định tại khoản 1, Điều 468 Bộ luật Dân sự thì mức lãi suất thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm (tương đương 1,67%/tháng). Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 1,67%/tháng kể từ ngày vay 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020 (ngày hẹn trả) và tiền lãi 2,5%/tháng từ ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 30/01/2024 là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất đối với khoản tiền vay 1.169.000.000đ với mức 1,67%/tháng lãi suất trong hạn và 2,5% lãi quá hạn để buộc bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải trả số tiền lãi là không đúng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự quy định *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”*.

Do đó, tiền lãi được tính như sau:

+ Từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/5/2020 là: 1.490.000.000đ x 1,67%/tháng x 01 tháng = 24.883.000đ;

+ Từ ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/01/2024 là: 1.490.000.000đ x 2,5%/tháng x 44 tháng 25 ngày = 1.670.041.667đ;

+ Đối với số tiền vay 1.169.000.000đ được tính như sau:

Từ ngày 05/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 30/01/2024 là:
 $1.169.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 45 tháng 25 ngày = 444.707.083đ$;

Tổng số tiền lãi là: $24.883.000đ + 1.670.041.667đ + 444.707.083đ = 2.139.631.750$ đồng.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là
 $2.659.000.000đ + 2.139.631.750đ = 4.798.631.750đ$.

[4] Xét kháng cáo của ông M, bà T2 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với bà T2 và ông M thì thấy rằng:

[4.1] Ngày 18/6/2020 vợ chồng ông N, bà L và bà T2 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $490m^2$ (thực tế đo đạc là $497,5m^2$ (trong đó có $102,2m^2$ nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014, giá thực tế chuyển nhượng là $660.000.000đ$, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá $30.000.000đ$; hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực số 3330, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020. Bà T2 đã thanh toán hết số tiền $660.000.000đ$ cho vợ chồng ông N, bà L (BL 168). Ngày 18/6/2020 vợ chồng ông N, bà L và ông M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $579m^2$ (thực tế đo đạc là $566,2m^2$ trong đó có $102,7m^2$ nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/12/2014, giá chuyển nhượng là $550.000.000đ$ (trong hợp đồng chỉ ghi giá $30.000.000đ$), hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 chứng thực số 3331, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020. Ông M đã thanh toán hết số tiền $550.000.000đ$ cho vợ chồng ông N, bà L (BL 82). Quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 yêu cầu hủy 02 hợp đồng nói trên với lý do là toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*”. Còn vợ chồng ông N, bà L và bà T2, ông M thì đề nghị công nhận 02 hợp đồng này để công nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà T2 với diện tích đã chuyển nhượng.

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 4 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh L quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì: Đối với thửa đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là $500m^2$ tại khu vực đô thị; $1.000m^2$ tại khu vực nông thôn. Như vậy,

phần diện tích đất mà vợ chồng ông N, bà L chuyển nhượng cho bà T2 và ông M có diện tích nhỏ hơn 1.000m² nên không đủ điều kiện tách thửa. Ngày 14/9/2023 ông M và bà T2 có làm văn bản thỏa thuận đồng sử dụng đối với diện tích đất mà hai bên đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà L là 1.069m² thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B. Tuy nhiên, căn cứ vào họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 09/5/2022 (bút lục số 245) thì diện tích đất của từng phần cũng như tổng diện tích của cả 02 phần sau khi đã trừ đi phần đất nằm trong lộ giới là 858,8m² không đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định của Quyết định nói trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, buộc bà T2 và ông M phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà L toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và tài sản trên đất; Do ông N đã chết nên cần buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải trả lại cho bà T2 số tiền 660.000.000đ và trả lại cho ông M số tiền 550.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bà T2 và ông M đã hiểu rõ nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết trong vụ án này là có căn cứ. Ông M, bà T2 có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng một vụ án khác.

Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải giao lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N để đương sự thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã áp dụng biện pháp “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100, diện tích 8.774,8m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận số hiệu BY138800 ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N. Bản án sơ thẩm tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên, sau khi xét xử sơ thẩm và tại giai đoạn phúc thẩm các đương sự không khiếu nại. Kháng nghị của Viện Kiểm sát đề nghị hủy một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông M, bà T2. Tuy nhiên, như đã phân tích trên không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N, bà L với

ông M, bà T2 nên không có cơ sở chấp nhận để hủy một phần Quyết định số 26/2020/QĐ-BPKCTT nêu trên. Việc hủy bỏ các Quyết định vừa nêu được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật Thi hành án dân sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 64.957.936đ; bà H1 đã nộp tạm ứng số tiền 26.766.000đ, bà L đã nộp tạm ứng số tiền 38.191.936đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận nên bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải chịu tiền chi phí nói trên.

Buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải trả lại cho bà H1 số tiền 26.766.000đ là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, cháu Lê Thanh Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 là bà Trần Thị Thanh L. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị T2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[7] Về án phí:

Buộc bà Trần Thị Thanh L phải chịu 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối trên số tiền phải trả cho bà H1 là 4.798.631.750đ, án phí là 112.798.631đ {112.000.000đ + (0,1% x 798.631.750 đ)}.

Buộc nguyên đơn bà Đinh Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền lãi không được chấp nhận 885.068.250đ, án phí là 38.552.047đ {36.000.000đ + 3% x 85.068.250đ}.

Buộc ông Nguyễn Đức M phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Lẽ ra, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tuy nhiên, bà T2 đã hơn 60 tuổi. Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà T2.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà L, chị Thanh H1, anh T1, cháu Lê Thanh Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông M, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn 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 một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, cháu Lê Thanh Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 là bà Trần Thị Thanh L. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị T2, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy viết tay” ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Đinh Thị H.

1.2. Công nhận cho bà Đinh Thị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (cây cà phê, cây tiêu) diện tích 1.663m² (theo phần đất do bà Đinh Thị H chỉ ranh là vị trí số 2 + 3 + 4 + 9 trên Họa đồ đo đạc) thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại Thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N.

Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải nộp lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N cho bà Đinh Thị H. Trường hợp bà T2 không hợp tác thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 và bà Đinh Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất và sang tên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 09/5/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn A).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L.

2.1. Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị H tổng số tiền là 4.798.631.750đ (trong đó: tiền gốc là 2.659.000.000đ, tiền lãi là 2.139.631.750đ).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với số tiền lãi là 885.068.250đ.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H đối với vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức M; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 công chứng số 3330, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020.

- Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 diện tích 490m² (thực tế đo đạc là 497,5m² trong đó có 102,2m² nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/12/2014.

- Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

3.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với ông Nguyễn Đức M được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L1 công chứng số 3331, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2020.

- Buộc ông Nguyễn Đức M phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 diện tích 579m² (thực tế đo đạc là 566,2m² trong đó có 102,7m² nằm trong lộ giới) đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BY138800 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/12/2014.

- Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đức M số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Trần Thị Thanh L với bà Đinh Thị H.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 100, diện tích 8.774,8m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận số hiệu BY138800 ngày 29/12/2014 mang tên ông Lê Thanh N.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 26/2020/QĐ-BPBD ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Trả lại cho bà Đinh Thị H toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) tại Ngân hàng N4, Chi nhánh B, Lâm Đồng II theo tài khoản tiền gửi thanh toán cá nhân số 5495205138422 mở ngày 22 tháng 6 năm 2020.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Thanh L cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh N là bà Dương Thị V, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, anh Lê Thanh Đ1 phải trả lại cho bà Đinh Thị H số

tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 26.766.000đ (Hai mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

6. Về án phí: Buộc bà Đinh Thị H phải chịu 38.552.047đ án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0019733 ngày 19 tháng 6 năm 2020; số tiền 43.922.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0019781 ngày 16 tháng 7 năm 2020 và số tiền 600.000đ theo Biên lai thu số 0004052 ngày 01 tháng 10 năm 2021 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà H được nhận lại số tiền 6.269.953đ án phí còn thừa.

Buộc bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, cháu Lê Thanh Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 là bà Trần Thị Thanh L phải chịu 112.798.633đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 11.800.000đ tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0004212 17/12/2021, số 0006865, số 0006867, số 0006868 và số 0006864 ngày 07/3/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà Trần Thị Thanh L, chị Lê Thị Thanh H1, anh Lê Thanh T1, cháu Lê Thanh Đ1, người đại diện theo pháp luật của cháu Đ1 là bà Trần Thị Thanh L còn phải nộp 102.759.505đ án phí còn thiếu.

Buộc ông Nguyễn Đức M phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí ông M đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0004851 ngày 22/3/221 và số 0006844 ngày 04/3/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Đức M đã nộp đủ tiền án phí.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Tuyết . Hoàn trả cho bà T2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006850 ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Các đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt