

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT

Ngày: 13-3-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- **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:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 288/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 24/TB-TA ngày 07 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1969; cư trú tại số C, thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Tú O, sinh năm: 1977; cư trú tại tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền 24/02/2025).

- **Bị đơn:**

+ Ông Trương Quang T, sinh năm: 1984; cư trú tại số A, đường L, tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1985; cư trú tại số A, đường L, tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền 17/02/2025).

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông Hà Công Đ, sinh năm: 1972, bà Vi Thị Thu T1, sinh năm: 1975; cư trú tại số A, thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vi Thị Thu T1, sinh năm: 1975; cư trú tại số A, thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2024).

+ Bà Trần Thị N, sinh năm: 1965; cư trú tại số A, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1985; cư trú tại số A, đường L, tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt; địa chỉ: số A, đường C, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang K – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Vũ Hoài N1 – Chấp hành viên (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024).

+ Phòng C tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ D1 – Trưởng phòng.

Người kháng cáo: Ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D – Bị đơn.

(Bà O, ông T, bà H1, bà N, bà T1 có mặt tại phiên tòa; bà D, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Ngày 28/4/2022, ông Trương Quang T cho bà Nguyễn Thị Lệ H vay số tiền là 6.000.000.000đ, trong đó bà H

trả cho ông T 360.000.000đ tiền lãi của tháng 5/2022, ông T chỉ đưa cho bà H số tiền là 5.640.000.000đ. Thời hạn vay là 03 tháng kể từ ngày 28/4/2022. Theo thỏa thuận bà H có trách nhiệm trả lãi cho ông T mỗi tháng là 360.000.000đ. Đến ngày 28/7/2022, tổng số tiền lãi và gốc phải trả cho ông T là 6.720.000.000đ. Trường hợp nếu sau 03 tháng không trả đủ gốc và lãi thì ông T có quyền sang tên thửa đất số 80 tờ bản đồ 9 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ. Ông T yêu cầu bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất để làm tin. Cùng ngày 28/4/2022, bà H và ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 4.875m² thửa đất số 80, tờ bản đồ 9 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 5.000.000.000đ. Tuy nhiên, trên thực tế không có việc giao nhận tiền và cũng không bàn giao đất mà chỉ để làm tin cho việc vay số tiền 6.000.000.000đ. Hiện nay, bà H không quản lý sử dụng đất, bà chỉ nghe là ông T nói ông T đã nhận đất và có trồng cây nhưng không biết chính xác là trồng cây gì vì từ trước tới nay bà H để đất trống, không canh tác.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay theo thỏa thuận ngày 28/4/2022 thì bà H đã thanh toán cho ông Trương Quang T số tiền 140.000.000đ (không nhớ chính xác thời gian cụ thể). Sau đó bà H không còn khả năng trả gốc và lãi. Đến ngày 16/8/2022, ông T bà D được cập nhật trang tư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mang tên ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D. Do việc mượn tiền là có xảy ra trong thực tế. Việc bà H và ông T, bà D thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên chỉ là hình thức đảm bảo cho khoản vay của bà H. Đã nhiều lần bà H liên hệ với ông T, bà D yêu cầu chuộc lại thửa đất nhưng bà D, ông T không đồng ý.

Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022 đối với diện tích đất 4.875m² thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tại Phường G, thành phố Đ, Lâm Đồng giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Trương Quang T vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D trả lại cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 638053 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/3/1999.

Đối với yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kỳ ngày 28/4/2022 giữa bà và ông T, bà D do liên quan đến tài sản thi hành án thì bà H đồng ý. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng ngày 28/4/2022, trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc bà phải trả cho ông T số tiền 11.000.000.000đ. Bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả cho ông T, bà D số tiền 6.500.000.000đ. Trong đó, tiền gốc vay là 6.000.000.000đ và 500.000.000đ tiền lãi.

Về chứng thư thẩm định giá: Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T4. Giá trị tài sản tranh chấp là 5.862.100.000đ, bà H không đồng ý với giá trị tài sản này và có yêu cầu thẩm định giá lại. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, bà H đồng ý với giá trị tài sản là 5.862.100.000đ và không yêu cầu thẩm định giá lại. Đồng thời, thống nhất hiện trạng tài sản theo hoạ đồ đo đạc ngày 06/12/2022 của Chi nhánh định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 288/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

- Theo đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai, lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trương Quang T và bà Nguyễn Thị Thùy D và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì: Ngày 28/4/2022, ông T, bà D và bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.875m² tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 814, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000.000đ. Ông T, bà D sẽ có trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Ông T không cho bà H vay số tiền 6.000.000.000đ như bà H trình bày. Ngày 28/4/2022, ông T đã chuyển khoản cho bà H là 6.000.000.000đ, trong đó 5.240.000.000đ là tiền chuyển khoản còn 760.000.000đ là tiền mặt. Ông T chuyển số tiền này để chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.875m² tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 638053 ngày 03/3/1999 đã được cập nhật tại trang 4 đứng tên người sử dụng bà Nguyễn Thị Lệ H. Tuy nhiên, sau đó bà H đề nghị ông T, bà D cho bà H chuộc lại thửa đất nói trên bằng hình thức nhận chuyển nhượng lại vì bà H không có nhu cầu chuyển nhượng nữa. Bà H sẽ trả cho ông T, bà D số tiền 6.720.000.000đ. Do có mối quan hệ quen biết nên ông T, bà D đồng ý.

Cùng ngày 28/4/2022, hai bên có lập một giấy thỏa thuận viết tay có chữ ký của ông T, bà H và người làm chứng bà Nguyễn Thị V. Với nội dung trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận bà H sẽ thanh toán đủ số tiền 6.720.000.000đ cho ông T, bà D để lấy lại thửa đất trên. Trong đó vào ngày 28/6/2022, bà H sẽ trả số tiền 360.000.000đ và ngày 28/7/2022 sẽ trả số tiền 360.000.000đ, số tiền 6.000.000.000đ bà H sẽ trả trong thời hạn còn lại. Vì khoảng thời gian 03 tháng chờ bà H thanh toán tiền để lấy lại thửa đất trên có sự chênh

lệch về giá chuyển nhượng thửa đất trên nên ông T, bà D đồng ý thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 6.000.000.000đ và trả thêm cho bà H 1.000.000.000đ. Tổng số tiền đã chuyển khoản cho bà H là 5.240.000.000đ. Số tiền 760.000.000đ còn lại ông T, bà D giao tiền mặt cho bà H.

Quá thời hạn như đã thỏa thuận bà H không thanh toán số tiền trên cho ông T và bà D dù ông T, bà D đã yêu cầu rất nhiều lần. Do đó, đến tháng 9/2022 ông T, bà D đã tiếp quản thửa đất trên và rào đất, cắm mốc để xác định ranh giới trên thực địa. Ngày 12/10/2022 ông T, bà D cùng Văn phòng thừa phát lại thành phố Đ lập Vi bằng số 2044/2022/VB-TPL để ghi nhận lại việc cắm mốc và ranh giới thửa đất. Sau đó ông T, bà D đã nộp hồ sơ để cập nhật tên người sử dụng thửa đất trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 638053 đã được cập nhật tại trang 4 đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất là ông Trương Quang T và bà Nguyễn Thị Thùy D. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà D không biết tài sản này của bà H đang bị kê biên để thi hành án, khi bà H khởi kiện thì ông T, bà D mới biết. Số tiền mà ông T chuyển trả cho bà H là thông qua tài khoản của bà Nguyễn Thị Thanh H1 (ông T, bà D nhờ bà H1 chuyển).

Bà Nguyễn Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022, thửa 80, tờ bản đồ số 09, với diện tích đất 4.875m² tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng ký với ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu ông T và bà D trả lại cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 6380563 do UBND thành phố Đ cấp ngày 03/3/1999. Ông T, bà D không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2022. Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông T, bà D giữ nguyên yêu cầu buộc bà H phải thanh toán số tiền chuyển nhượng là 6.000.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 5.000.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 ký giữa bà H và ông T, bà D do liên quan đến tài sản thi hành án thì ông T, bà D không đồng ý vì tại thời điểm chuyển nhượng ông T, bà D không biết được tài sản này đang phải thi hành án.

Về chứng thư thẩm định giá: Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T4. Giá trị tài sản tranh chấp là 5.862.100.000đ ông T, bà D đồng ý. Đồng thời, ông T, bà D thống nhất theo hoá đồ đo đạc hiện trạng tài sản ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

- Theo đơn yêu cầu độc lập, lời khai của ông Mai Vũ Hoài N1 – Chấp hành viên là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Theo Bản án dân sự số 32/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, bà H phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N số tiền 2.160.000.000đ và lãi phát sinh; Bản án số 46/2020/DS-ST ngày 03/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; Bản án số 140/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, bà H có nghĩa vụ trả cho ông Hà Công Đ, bà Vi Thị Thu T1 số tiền 12.500.000.000đ và lãi phát sinh. Ngoài ra, bà H còn phải nộp 135.150.000đ tiền án phí. Theo kết quả xác minh điều kiện thi hành án của bà Nguyễn Thị Lệ H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ngày 16/11/2022, được biết bà Nguyễn Thị Lệ H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.875m² đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Phường G, thành phố Đ đất LN, thời hạn sử dụng đất đến năm 2043 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 638053 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/03/1999 đứng tên hộ ông Trần Đ1, chuyển nhượng cho ông Phan Tấn L, bà Nguyễn Thị Lệ T2. Đến ngày 16/8/2022, bà Nguyễn Thị Lệ H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Trương Quang T. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng thì bản án của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, bà H đã hoàn thành việc chuyển nhượng nhưng không dùng khoản tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 75 luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); Điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn luật Thi hành án dân sự. Đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị Lệ H với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Trương Quang T là vô hiệu.

- Theo văn bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị Lệ D1 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 814 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 (sau đây gọi tắt là hợp đồng 814) của Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn Thị Lệ H với ông Trương Quang T và bà Nguyễn Thị Thùy D nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H yêu cầu công chứng đối với giao dịch này và việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật.

- Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Công Đ, bà Vi Thị Thu T1 thì: Bà Nguyễn Thị Lệ H có nợ ông, bà số tiền 12.500.000.000đ đã được giải quyết tại Bản án số 46/2020/DS-ST ngày 03/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; Bản án số 140/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Ông, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định. Theo quyết định số 19A/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2020 của Chi cục Trưởng Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt; Căn cứ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 87/QĐ-CCTHADS ngày 22/4/2021 của Chi cục Trưởng Thi hành án dân sự thành phố Đ, ông bà yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 814 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 đối với diện tích đất 4.875m² thửa 80 bản đồ số 9, tại Phường G, thành phố Đ giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D vô hiệu.

Về chứng thư thẩm định giá: Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T4. Giá trị tài sản tranh chấp là 5.862.100.000đ. Đồng thời thống nhất theo hoá đồ đo đạc hiện trạng tài sản ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N thì: Bà Nguyễn Thị Lệ H có nợ bà số tiền 2.150.000.000đ đã được giải quyết tại bản án số 32/2020/DS-ST ngày 14/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, buộc bà H phải trả cho bà số tiền 2.160.000.000đ. Bà thống nhất với yêu cầu của bà H và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt về việc yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 814 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 đối với diện tích đất 4.875m² thửa 80 bản đồ tại phường G, thành phố Đ giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D.

Về chứng thư thẩm định giá: Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T4. Giá trị tài sản tranh chấp 5.862.100.000đ là thấp so với giá thị trường. Tuy nhiên, bà cũng không có ý kiến gì, không đề nghị thẩm định giá lại. Đồng thời, bà thống nhất theo hoá đồ đo đạc hiện trạng tài sản ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 thì: Ngày 28/4/2022, ông Trương Quang T là chồng của bà có nhờ

bà chuyển tiền cho bà Nguyễn Thị Lệ H vào số tài khoản 234939017 tại Ngân hàng V1. Bà chuyển cho bà H ba lần với tổng số tiền là 3.000.000.000đ. Toàn bộ số tiền này là tiền của ông T, bà D, bà không có liên quan nên không có tranh chấp gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 4.875m², thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Trương Quang T được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022 vô hiệu do giả tạo .

Buộc ông Trương Quang T và bà Nguyễn Thị Thùy D trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N638053 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/3/1999 đối với diện tích đất 4.875m² thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải có trách nhiệm trả cho ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền 6.000.000.000đ, tiền lãi 1.210.000.000đ. Tổng cộng là 7.210.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D về việc buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả số tiền 5.000.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D về việc buộc bà Nguyễn Thị Lệ H tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 4.875m², thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022.

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

Ngày 08/10/2024, ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả lãi cho bị đơn lãi suất của số tiền 6.000.000.000đ mà bà H vay của ông T, bà D với mức lãi suất 20%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 12/6/2022 đến ngày 13/3/2025 (ngày xét xử phúc thẩm).

Ông T rút kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông, bà D; về tiền lãi, ông T đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, bà N thống nhất với trình bày của nguyên đơn, bị đơn ngoài ra không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của ông T; chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà D. Sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn về mức lãi suất 20%/năm và thời gian tính lãi của số tiền nợ gốc nguyên đơn vay của bị đơn 6.000.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D thì thấy rằng:

Đối với kháng cáo của ông T: Tại phiên tòa hôm nay, ông T rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa bà H với ông và bà D. Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo của ông T là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo của ông T.

Xét kháng cáo của bà D thì thấy rằng: Theo hồ sơ thể hiện, nguồn gốc lô đất diện tích đất 4.875m² thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Lệ H nhận chuyển nhượng lại từ ông Phan Tấn L, bà Nguyễn Thị Lệ T2 vào năm 2022. Do thiếu tiền nên bà H vay của ông T, bà D 6.000.000.000đ, vay của bà Nguyễn Thị Bạch T3 3.000.000.000đ mua lô đất nói trên. Để làm tin, ngày 28/4/2022, bà H và ông T, bà D lập giấy thỏa thuận viết tay, có bà Nguyễn Thị V làm chứng. Các bên cam kết trong thời gian 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận, bà H thanh toán số tiền 6.720.000.000đ cho ông T, bà D để lấy lại thửa đất trên. Cùng ngày 28/4/2022 bà H và ông T, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 6380563 do UBND thành phố Đ cấp ngày 03/3/1999 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 5.000.000.000đ. Hết thời gian 03 tháng, bà H không có khả năng trả nợ nên ông T, bà D đã tiến hành các thủ tục và đăng ký biến động sang tên cho ông T, bà D ngày 16/8/2022

Xét thấy, ngày 28/4/2022 giữa bà H và ông T, bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất. Tại phiên toà sơ thẩm, các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để đảm bảo cho khoản vay 6.000.000.000đ của bà H. Đồng thời, theo biên bản thỏa thuận ngày 28/4/2022, nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng là 6.720.000.000đ, sau 03 tháng bà H không trả lại 6.720.000.000đ thì ông T sẽ sang tên giấy chứng theo hợp đồng chuyển nhượng. Trong đó các bên thỏa thuận, ngày 28/6/2022 và ngày 28/7/2022 trả mỗi tháng 360.000.000đ, cộng số tiền 6.000.000.000đ nhận ngày 28/4/2022, có chữ ký của ông T, bà D; bà H ký với tư cách là người vay, bà Nguyễn Thị V ký với tư cách là người làm chứng (BL 214). Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đang phải thi hành án theo Bản án số 32/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt buộc bà H phải trả cho bà Trần Thị N số tiền 2.160.000.000đ; Bản án số 46/2020/DS-ST ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng; Bản án số 140/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, buộc H phải trả cho ông Hà Công Đ, bà Vi Thị Thu T1 số tiền 12.500.000.000đ. Ngày 30/10/2020, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã ban hành Quyết định Thi hành án số 19A/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2020 và Quyết định Thi hành án số 87/QĐ-CCTHADS ngày 22/4/2021. Ngoài ra, bà H còn phải thi hành khoản án phí theo các Quyết định thi hành án chủ động số tiền 59.950.000đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T, bà D là hợp đồng giả cách để nhằm che dấu một giao dịch khác và trốn

tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên giao dịch dân sự đã vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết là có căn cứ. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nếu Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà H phải trả lại cho bị đơn số tiền 6.000.000.000đ và bồi thường trượt giá số tiền 5.000.000.000đ. Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa bà H và ông T, bà D. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay 6.000.000.000đ của bà H, thực tế các bên cũng chưa giao nhận đất. Vì bằng ghi nhận việc cầm mốc và ranh giới thửa đất tranh chấp là từ một phía, không có sự thống nhất của bà H. Do đó, giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tài sản nên cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho ông T, bà D số tiền 6.000.000.000đ, tiền lãi 1.210.000.000đ, tổng cộng 7.210.000.000đ là có căn cứ nên kháng cáo của bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà, ông T là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên hôm tòa nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 12/6/2022 đến ngày 13/3/2025. Xét thấy, nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, mức lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Tiền lãi: $\{(6.000.000.000 \times 20\%/năm \times 33 \text{ tháng (làm tròn)}\} - \{140.000.000\text{đ (tiền lãi nguyên đơn đã trả)}\} = 3.159.999.999\text{đ}.$

Tổng cộng cả gốc và lãi nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền $6.000.000.000\text{đ} + 3.159.999.999\text{đ} = 9.159.999.999\text{đ}$ (*Chín tỷ một trăm năm chín triệu chín trăm chín chín ngàn chín trăm chín chín đồng*).

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà D, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về tiền lãi.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên ông T, bà D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá số tiền 36.400.000đ (ông T, bà D đã ứng chi và quyết toán xong).

[4] Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông T, bà D. Cụ thể $112.000.000\text{đ} + (5.159.999.999\text{đ} \times 0,1\%) = 117.159.999\text{đ}.$

Buộc ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được

chấp nhận và yêu cầu bà H thanh toán lại số tiền 5.000.000.000đ trượt giá đất không được chấp nhận là 112.000.000đ + (1.000.000.000đ x 0,1%). Tổng cộng ông T, bà D phải chịu 113.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của ông Trương Quang T về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T, bà D ngày 28/4/2022. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D, sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 4.875m², thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tại phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Trương Quang T được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022 vô hiệu do giả tạo .

2.2. Buộc ông Trương Quang T và bà Nguyễn Thị Thùy D trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N638053 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/3/1999 đối với diện tích đất 4.875m² thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ vào Bản án, của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động, sang tên từ ông T, bà D cho bà H theo quy định.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Lệ H về thanh toán cho bị đơn tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 12/6/2022 đến ngày 13/3/2025.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải có trách nhiệm trả cho ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền nợ gốc 6.000.000.000đ và tiền lãi 3.159.999.999đ. Tổng cộng là 9.159.999.999đ (*Chín tỷ một trăm năm chín triệu chín trăm chín chín ngàn chín trăm chín chín đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D về việc buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải thanh toán trượt giá đất số tiền 5.000.000.000đ (*Năm tỷ đồng*).

5. Không chấp nhận yêu phản tố của ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D về việc buộc bà Nguyễn Thị Lệ H tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 4.875m², thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 9 tại Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng được Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng công chứng số 814, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022.

6. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 117.159.999đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008171 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà H còn phải nộp 116.559.999đ.

Buộc ông Trương Quang T, bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 113.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 59.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000076 ngày 20/11/2023; số tiền 300.000đ theo Biên lai thu số 0001236 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0001237 cùng ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Ông T, bà D còn phải nộp 53.500.000đ án phí.

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 TTr,KT&TTKT (01);
- TAND thành phố Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt (01);
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt