

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày: 26-3-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho 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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho 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 117/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 513/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 53/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm: 1974; cư trú tại thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Mộng Thanh V, sinh năm: 2000; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 893, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/4/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trà Thị Thu T, sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: P.602A, tầng 6, số B, đường M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Luật sư của Công ty L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Đức L, sinh năm: 1999; cư trú tại thôn Y, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Đặng Trọng K, sinh năm: 1991; anh Hán Đôn Gia H, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số A, đường Y, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2639, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD^{T.O} do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/5/2023); anh K vắng mặt, anh H có mặt.

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

1. Văn phòng C1; địa chỉ: số F, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Văn phòng C1; địa chỉ: số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

3. Anh Nguyễn Đình Đ, sinh năm: 1994; địa chỉ liên lạc: số H Y, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm: 2001; cư trú tại số A, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, sinh năm: 1939, bà Đặng Thị M, sinh năm: 1948; cư trú tại số B, đường H, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Đặng Văn H1, sinh năm: 1973, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2, sinh năm: 1984; cư trú tại số B, đường N, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

7. Bà Phùng Thị H2, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

+ Anh Nguyễn Đức L – Bị đơn.

+ Vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 03/4/2023 của ông Nguyễn Quốc C, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Nguyễn Mộng Thanh V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: do cần tiền để làm ăn nên vào ngày 08/11/2022 ông C có hỏi vay của anh Nguyễn Đức L 200.000.000đ, lãi suất 5.000đ/1.000.000đ/ngày. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, anh L yêu cầu ông C thế chấp diện tích đất 587m², thửa TD9, tờ bản đồ mảnh trích đo 16/2017 xã P, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH521811 đứng tên ông Nguyễn Quốc C, bà Phùng Thị H2 nên hai bên đã viết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện anh L đặt cọc 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế là anh L cho vay số tiền 200.000.000đ; trừ tiền lãi là 30.000.000đ nên ông C chỉ nhận 170.000.000đ. Đến ngày 09/11/2022 hai bên làm hợp đồng đặt cọc theo mẫu; ghi số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Sau đó, do cần thêm vốn để làm ăn nên ông C có hỏi vay thêm anh L 1.000.000.000đ, lãi suất 5.000đ/1.000.000đ/ngày; anh L đã yêu cầu ông C phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác để đảm bảo cho khoản vay này. Vì vậy, ông C về trao đổi với cha, mẹ là ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng của lô đất có diện tích 410,7m², thửa 174, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để mang đi thế chấp. Vợ chồng ông K1, bà M đã lập hợp đồng tặng cho ông C diện tích đất nói trên để mang giấy tờ đi thế chấp; lúc này anh L yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 174 thì mới đồng ý cho vay. Vì vậy, ngày 13/12/2022 hai bên đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên, giá chuyển nhượng 1.200.000.000đ; trong đó bao gồm 1.000.000.000đ vay ngày 13/12/2022 và 200.000.000đ vay ngày 08/11/2022. Sau khi ký hợp đồng xong thì anh L đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH521811 tại xã P, huyện L cho ông C. Ông C đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng của diện tích đất 410,7m², thửa 174, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L cho anh L giữ, dù cho vay với số tiền là 1.000.000.000đ nhưng do trừ trước tiền lãi nên anh L chỉ đưa cho ông C 756.000.000đ, việc đưa tiền không viết giấy tờ gì.

Đến ngày 05/01/2023 ông C tiếp tục vay 145.000.000đ và ngày 13/02/2023 vay thêm 170.000.000đ; việc giao tiền của cả hai lần vay này đều bằng hình thức chuyển khoản. Như vậy, tổng cộng ông C vay của anh L 1.241.000.000đ.

Ngày 05/3/2023 ông C thấy anh L có đăng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 174 nên đã liên hệ để trả tiền cho anh L nhưng bị đơn không đồng ý. Ngày 04/4/2023 anh L lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 174 cho anh Nguyễn Đình Đ nên nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với anh L lập ngày 13/12/2022 đối với diện tích 410,7m² thuộc thửa 174 tờ bản đồ 62, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L và toàn bộ tài sản trên đất; yêu cầu hủy việc điều chỉnh biến động sang tên cho anh L ngày

26/12/2022, buộc anh L phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và ông C sẽ trả lại số tiền 1.241.000.000đ đã vay của anh L; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 174 lập ngày 04/4/2023 giữa vợ chồng anh L, chị L1 và anh Đ.

Trong khi Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án (thụ lý ngày 13/4/2023) thì ngày 12/6/2023 anh L lại chuyển nhượng thửa đất 174 nói trên cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 nên ông C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 12/6/2023 giữa vợ chồng anh L, chị L1 và bà T2, yêu cầu bà T2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Theo lời trình bày của anh Đặng Trọng K và anh Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức L, thì: Ngày 08/11/2022 anh L chuyển khoản 100.000.000đ cho ông Nguyễn Quốc C để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 587m² thuộc thửa TD9, tờ bản đồ mảnh trích đo 16/2017 xã P, huyện L, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH521811 đứng tên ông C, bà H2. Ngày 09/11/2022 anh L và ông C ký hợp đồng đặt cọc ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, trong đó đặt cọc 200.000.000đ (anh L đã chuyển khoản 100.000.000đ vào ngày 08/11/2022 và 100.000.000đ tiền mặt vào ngày 09/11/2022), hạn đến ngày 09/01/2023 hai bên sẽ ra công chứng chuyển nhượng. Sau đó ông C đề nghị anh L đổi qua chuyển nhượng diện tích đất 410,7m², thửa 174 tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, huyện L với giá cao hơn thì anh L đồng ý vì lô đất có diện tích 587m² thửa TD9 có đến 369m² bị quy hoạch đất giao thông.

Ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1, hai bên kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 410,7m² thửa 174, tờ bản đồ số 62 nói trên với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.200.000.000đ, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.550.000.000đ. Tại văn phòng công chứng, anh L đã thanh toán cho ông C 1.000.000.000đ tiền mặt cộng với 200.000.000đ đặt cọc ngày 08/11/2022; thuế, phí công chứng và sang tên 35.000.000đ do anh L trả và số tiền này được trừ vào giá chuyển nhượng, còn lại số tiền 315.000.000đ khi nào anh L thanh toán đủ thì ông C sẽ giao đất. Ngày 26/12/2022 anh L đã được cập nhật biên động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/01/2023 anh L chuyển khoản cho ông C 145.000.000đ, ngày 13/02/2023 tiếp tục chuyển khoản cho ông C 170.000.000đ. Như vậy, anh L đã thanh toán 100% giá chuyển nhượng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2023 giữa anh L và anh Đ thì hai bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng vào ngày 12/6/2023 nên hợp đồng này không còn tồn tại.

Đến ngày 12/6/2023 vợ chồng anh L, chị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2, giá chuyển nhượng là

3.540.000.000đ và đã nhận tiền, việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục theo quy định. Nay ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh L không đồng ý. Đồng thời, anh L cũng không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/11/2022 giữa vợ chồng ông K1, bà M và ông C.

- Theo lời trình bày của ông Lê Trung K2, người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, thì: trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M sang ông Nguyễn Quốc C đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, huyện L theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 9607, quyền số 11/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 do Văn phòng C1 công chứng. Đối với việc hủy cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887895 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 13/12/2022 thì: Chi nhánh thực hiện giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát sinh tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Khi Tòa án xem xét có đủ cơ sở tuyên hủy việc cập nhật biến động, Chi nhánh sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Văn T1, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, thì: Ngày 29/11/2022 vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M và ông Nguyễn Quốc C đến Văn phòng công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến hợp đồng công chứng, Văn phòng công chứng thấy đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, các bên tham gia giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện nên Văn phòng công chứng đã giao cho nhân viên văn phòng soạn thảo hợp đồng. Sau khi hợp đồng được soạn thảo Văn phòng công chứng đã cho vợ chồng ông K1, bà M và ông C đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hai bên đã đọc và đồng ý, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Văn phòng C1 đã chứng nhận và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình quy định tại Luật Công chứng.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Mậu A, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, thì: Ngày 12/6/2023 vợ chồng anh L, chị L1 và bà T2 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887895 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp năm 2010 đứng tên hộ ông bà K1, M; đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật tặng cho ông C và ông C chuyển nhượng cho anh L. Sau khi kiểm tra giấy tờ liên quan, kiểm tra thông tin trên hệ thống của Sở Tư pháp thấy không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không có văn bản hạn chế chuyển dịch nên Văn phòng công chứng đã soạn thảo

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi dự thảo xong văn bản đã cho các bên đọc lại và giải thích quyền và nghĩa vụ pháp lý, sau đó các bên đã đồng ý và ký vào hợp đồng, văn phòng đã chứng thực hợp đồng và phát hành. Về trình tự, thủ tục công chứng, văn phòng công chứng đã thực hiện theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh L, chị L1 và bà T2 là đúng quy định.

- Theo lời trình bày của anh Nguyễn Đình Đ thì: Ngày 04/4/2023 anh có nhận chuyển nhượng diện tích đất 410,7m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L của vợ chồng anh L, chị L1 với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ, hai bên đã ra Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau đó có văn bản của Tòa án và có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; cấm làm thủ tục chuyển nhượng nên ngày 12/6/2023 tại Văn phòng C1 hai bên thống nhất hủy hợp đồng nêu trên. Hai bên chưa giao nhận tiền, chưa tiến hành giao đất cho nhau nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất vừa nêu. Do đó, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị Bích L1 thì: Ngày 13/12/2022 anh L và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 410,7m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L; giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.200.000.000đ nhưng chị được biết giá chuyển nhượng thực tế là 1.550.000.000đ. Ngày 13/02/2023 anh L đã hoàn tất việc thanh toán 1.550.000.000đ cho ông C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật biến động sang tên anh L. Tuy nhiên sau đó ông C không bàn giao đất dù anh L cũng đã nhiều lần yêu cầu nhưng không có kết quả. Nay ông C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông C lập ngày 13/12/2022 giả tạo là không có căn cứ vì hai bên đã ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đều thống nhất việc chuyển nhượng và việc giao, nhận tiền cũng đã được hoàn tất. Ông C không bàn giao đất là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh L. Vì vậy, chị cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M thì: Năm 1989 vợ chồng ông, bà được cấp lô đất có diện tích 410,7m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L. Đến năm 2010 thì Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Do vợ chồng ông, bà và hộ giáp ranh tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng do đã già, đi lại khó khăn nên đã ủy quyền cho con trai là Nguyễn Quốc C đi làm giấy tờ, kiện tụng. Năm 2022 ông C yêu cầu vợ chồng ông, bà đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 ký giấy tờ nên vợ chồng ông, bà đã ký. Đầu năm 2023 anh Nguyễn Đức L đến nhà vợ chồng ông, bà yêu cầu bàn giao nhà và đất vì lý do đã chuyển nhượng diện tích đất này cho anh L thì vợ chồng ông, bà mới biết ông C đã làm thủ tục

đứng tên cho ông C đối với diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đang ở. Vợ chồng ông, bà khẳng định không tặng cho thửa đất 174 cho ông C, việc ký giấy tờ tặng cho ở Văn phòng công chứng là do vợ chồng ông, bà không được đọc. Hiện nay vợ chồng ông, bà vẫn ở tại lô đất này, ngoài ra không còn nơi ở nào khác. Việc ông C làm thủ tục để đứng tên và sau đó chuyển nhượng cho anh L là không đúng; làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông, bà nên nay vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông, bà và ông C để trả lại tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà.

- Theo lời trình bày của bà Phùng Thị H2 thì: Bà là vợ của ông C nhưng đã sống ly thân khoảng một năm nay. Việc ông C vay tiền của ai thì bà không biết; vợ chồng ông K1, bà M có lập hợp đồng tặng cho ông C diện tích đất 410,7m² thuộc thửa 174 nói trên sau đó ông Công lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh L; anh L lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ; sau đó anh L tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 thì toàn bộ các sự việc này bà đều không biết. Nay các bên tranh chấp thì bà xác định không liên quan trong vụ án này nên không có yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 thì: Năm 2023 vợ chồng ông, bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên biết thông tin anh L chuyển nhượng diện tích đất 410,7m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L. Anh L khẳng định đất không có tranh chấp, vợ chồng ông, bà cũng xuống thực tế hỏi người dân xung quanh nhưng không có thông tin gì về việc đất có tranh chấp nên ngày 12/6/2023 vợ chồng ông, bà và vợ chồng anh L, chị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 đối với thửa 174, giá chuyển nhượng là 3.540.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng và đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên bà T2. Sau đó thì vợ chồng ông, bà mới được Tòa án thông báo thửa đất trên đang bị ông C và anh L đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, nếu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng anh L, chị L1 phải trả lại số tiền 3.540.000.000đ đồng thời xác định lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng thuộc về vợ chồng anh L, chị L1 nên buộc vợ chồng anh L, chị L1 phải thanh toán số tiền chênh lệch trượt giá là 1.460.000.000đ, tổng cộng là 5.000.000.000đ. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện đang do vợ chồng ông, bà giữ; cam kết không thể chấp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 117/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc C và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đức L, công chứng số 9942, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 đối với diện tích 410,7m² thuộc thửa 174 tờ bản đồ 62 thị trấn Đ tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quốc C phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Đức L số tiền 1.779.811.000đ gồm tiền nợ gốc là 1.515.000.000đ và tiền nợ lãi là 264.811.000đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2662, quyển 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 đối với diện tích đất 410,7m² thuộc thửa 174 tờ bản đồ 62 thị trấn Đ tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA887895 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/02/2010 cho ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1547, quyển 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đình Đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Hồng Nguyên T2.

Buộc anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 số tiền 4.050.475.000đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 về việc yêu cầu anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 phải thanh toán số tiền 949.525.000đ.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 9607, quyển 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 tại Văn phòng C1 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M và bên nhận tặng cho ông Nguyễn Quốc C đối với diện tích đất 410,7m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62 thị trấn Đ tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà

nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Quốc C ngày 13/12/2022, đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Đức L vào ngày 26/12/2022 và phần đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 ngày 05/7/2023) đã đăng ký tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA887895 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/02/2010 cho hộ ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M.

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

Ngày 23/9/2024 anh Nguyễn Đức L kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M.

Ngày 07/10/2024 vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2662, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 giữa anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 với vợ chồng ông, bà là vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nói trên là vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; xác định lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng anh L, chị L1. Buộc vợ chồng anh L, chị L1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 3.540.000.000đ và số tiền chênh lệch theo kết quả thẩm định giá là 1.020.950.000đ; tổng cộng là 4.560.950.000đ.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc C là chị Nguyễn Mộng Thanh V và người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức L là anh Hán Đôn Gia H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; cụ thể ông C đồng ý thanh toán cho anh L số tiền 2.500.000.000đ.

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 năm 2015. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Đức L, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 anh Nguyễn Đức L và vợ

chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Cấp sơ thẩm xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết nên cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự và không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đức L thì thấy rằng:

[3.1] Diện tích đất thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 887895 cho vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M vào năm 2010.

Ngày 29/11/2022 vợ chồng ông K1, bà M lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Quốc C đối với diện tích đất vừa nêu theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 9607, quyển số 11/2022 TP/CC – SCC/HĐGD; được Văn phòng C1 chứng nhận. Đến ngày 13/12/2022 cũng tại Văn phòng C1 ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho anh L với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.200.000.000đ. Do bị đơn cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tiền của mình nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Ngoài hợp đồng nói trên thì ông C còn nộp 01 bản gốc viết tay “Đặt cọc mua đất” ghi ngày 08/11/2022 (BL96) và hợp đồng đặt cọc theo mẫu lập ngày 09/11/2022 (BL 97) thể hiện anh L đặt cọc cho ông C để nhận chuyển nhượng diện tích đất 587m² thuộc thửa TD9, tờ bản đồ mảnh trích đo 16/2017 tại xã P, huyện L đứng tên ông C, bà H2 với giá 500.000.000đ, đã đặt cọc 200.000.000đ.

Anh L cho rằng đến ngày 13/12/2022 ông C đề nghị anh đổi qua chuyển nhượng diện tích 410,7m² thuộc thửa 174 với giá cao hơn nên hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh; ông C lại không thừa nhận nên không có cơ sở xem xét.

Bên cạnh đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng thửa 174 ghi giá trị là 1.200.000.000đ nhưng ông C thừa nhận có nhận của anh L 1.241.000.000đ; bị đơn cho rằng số tiền 1.550.000.000đ là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất số 174 nhưng cũng không xuất trình được giấy tờ chứng minh cụ thể các lần giao tiền này là để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất vừa nêu.

[3.3] Mặt khác qua kết quả xác minh thì thời điểm năm 2022 thì thửa 174 có giá trị từ khoảng 6.000.000.000đ đến 7.000.000.000đ; đến năm 2023 thị trường bất động sản có xu hướng giảm nên thửa đất này còn có giá khoảng 5.000.000.000đ. Theo Chứng thư thẩm định giá số 3006/2024/CT-STANFINA ngày 30/6/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn C2 thì tài sản tranh chấp có giá 4.560.950.000đ. Như vậy, việc anh L cho rằng số tiền 1.550.000.000đ giao cho ông C là tiền nhận chuyển nhượng của thửa đất 174 là không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Hơn nữa, trên thửa đất 174 có các công trình xây dựng gồm hàng rào, nhà chính, phía sau là công trình phụ và nhà bếp, 01 giếng đào, 01 ao nước; toàn bộ tài sản này từ trước đến nay do vợ chồng ông K1, bà M trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định; thực tế thì vợ chồng ông K1, bà M cũng không bàn giao khối tài sản vừa nêu và quyền sử dụng đất cho anh L.

Do đó, có căn cứ để khẳng định việc ông C và anh L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho việc anh L cho ông C vay tiền nên cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[3.4] Tại phiên tòa hôm nay, chị Nguyễn Mộng Thanh V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và anh Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau: ông Nguyễn Quốc C đồng ý trả cho anh Nguyễn Đức L số tiền 2.500.000.000đ; hai bên thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét việc thỏa thuận của các đương sự về giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên cần công nhận. Tuy nhiên, do một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể sửa Bản án để công nhận sự thỏa thuận của cá đương sự mà chỉ ghi nhận sự thỏa thuận này là phù hợp.

[4] Đối với kháng cáo của vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 thì thấy rằng:

[4.1] Như đã phân tích, do xác định việc chuyển nhượng thửa đất 174 giữa anh L và ông C là giả tạo nhằm che dấu việc vay tiền nên vô hiệu. Bên cạnh đó, khi vợ chồng anh L, chị L1 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này cho bà T2 thì trước đó giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý, giải quyết nên diện tích đất này cũng không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh L, chị L1 và bà T2 ngày 12/6/2023 vô hiệu là đúng đắn.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh L, chị L1 và bà T2 ngày 12/6/2023 vô hiệu; cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của hai bên là ngang nhau; buộc vợ chồng anh L, chị L1 phải trả lại cho bà T2 số tiền 4.050.475.000đ (cả tiền nhận chuyển nhượng và tiền trượt giá tương ứng với tỷ lệ lỗi của mỗi bên) là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M với ông Nguyễn Quốc C; các bên tham gia giao dịch của hợp đồng này cũng tự nguyện và thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu nên cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[4.4] Do hiện nay bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 887895 của thửa đất 174, tờ bản đồ 62 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L nên cần buộc bà T2 phải trả lại cho vợ chồng ông K1, bà M để đương sự thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H1, bà T2; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Đức L để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Quốc C có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp với chi phí 3.393.600đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong); tại phiên tòa sơ thẩm ông C tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu giải quyết nên cần ghi nhận.

Bà T2 có yêu cầu thẩm định giá lại với chi phí là 28.000.000đ (đã tạm nộp và được quyết toán xong), do yêu cầu độc lập của bà T2 được chấp nhận một phần nên cần buộc anh L phải chịu và có trách nhiệm trả lại cho bà T2 chi phí này là có căn cứ.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông H1, bà T2 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 và 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các khoản 1, 2, 4, 5, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Đức L; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với anh Nguyễn Đức L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với vợ chồng anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Quốc C.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Quốc C và anh Nguyễn Đức L như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc C và anh Nguyễn Đức L, số công chứng 9942, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 410,7m², thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc C phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Đức L số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh

Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 và bà Nguyễn Hồng Nguyên T2, số công chứng 2662, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 410,7m², thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M và ông Nguyễn Quốc C, số công chứng 9607, quyền số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 410,7m², thuộc thửa 174, tờ bản đồ 62 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L là vô hiệu.

2.1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 số tiền 4.050.475.000đ (bốn tỷ không trăm năm mươi triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2.2. Buộc bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA887895 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ gia đình ông K1, bà M ngày 04/02/2010. Trường hợp đương sự không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận nói trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2.3. Vợ chồng ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA887895 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/02/2010 cho hộ ông Nguyễn Hòa K1, bà Đặng Thị M; cụ thể phần đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Quốc C ngày 13/12/2022, sang tên anh Nguyễn Đức L vào ngày 26/12/2022 và sang tên cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 ngày 05/7/2023.

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Nguyễn Quốc C tự nguyện chịu 3.393.600đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

+ Anh Nguyễn Đức L phải chịu 28.000.000đ chi phí thẩm định giá tài sản. Anh L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 số tiền 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Buộc ông Nguyễn Quốc C phải chịu 82.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 900.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013466 ngày 13/4/2023; số 0013545 ngày 22/5/2023 và số 0004359 ngày 15/12/2023; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông C còn phải nộp 81.100.000đ.

+ Buộc anh Nguyễn Đức L phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005087 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Anh L đã nộp đủ số tiền này.

+ Buộc vợ chồng anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Bích L1 phải chịu 112.350.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Buộc bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 phải chịu 40.486.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 56.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004502 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà T2 được nhận lại số tiền 16.014.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm:

+ Anh Nguyễn Đức L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Hồng Nguyên T2 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005168 và số 0005169; cùng ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H1, bà T2 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

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, Ktr & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch