

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 271/2023/DS-PT

Ngày: 29 – 12 – 2023

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: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại D Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 1076/TB-TA ngày 20/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đình D, sinh năm 1972; cư trú tại tổ 5 Thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, Lâm Đồng.

Người đại D theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1992; cư trú tại số 11A T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2023). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn PH2 Đại N – Công ty Luật TNHH Đại N thuộc Đ Luật sư tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thủy L.

Địa chỉ: D18 H, Phường 9, thành phố Đ.

H1 đang chấp hành án tại Trại giam Công an tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi N vụ liên quan:*

1/ Ông Trần Đình H, sinh năm 1946; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2/ Bà Lê Thị D, sinh năm 1951; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3/ Ông Trần Đình H1, sinh năm 1975; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4/ Ông Trần Đình Đ, sinh năm 1980; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

5/ Ông Trần Đình H2, sinh năm 1977; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

6/ Bà Trần Thị Thu X, sinh năm 1984; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

7/ Ông Trần Đình Đ1, sinh 1987; cư trú tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

8/ Bà Trần Thị Thu PH2, sinh năm 1971; cư trú tại số 171A, Tổ 18, khu phố 02, Phường 11, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

9/ Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trương Anh); địa chỉ: Số 52 T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10/ Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Số 36 T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11/ Vợ chồng bà Trương Thị T1, ông Nguyễn Lý Hoài P; địa chỉ số 9/5 Lữ Gia, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

12/ Bà Phạm Thị Minh H4; cư trú tại số 36 T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

13/ Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại số 41/27 (số cũ lô 1) Ngô Quyền, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

14/ Bà Phạm Thị N, sinh năm 1978; cư trú tại tổ 5, thôn Đa L, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Đình D; bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L; người có quyền lợi, N vụ liên quan: Ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình D, cũng như lời trình bày của người đại D theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T:

Quyền sử dụng đất D tích 5.200m² thuộc các thửa đất số 150, 149, 148, 142, 141, 109, 139, 140, 138, 137 tờ bản đồ số 41 tại xã X, thành phố Đ là của hộ ông Trần Đình D, đã sử dụng vài chục năm qua và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139 669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 đứng tên hộ ông Trần Đình H (*cha của ông D*). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông D gồm những người sau: Ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, chị Trần Thị Thu PH2, anh Trần Đình H1, anh Trần Đình H2, anh Trần Đình Đ, chị Trần Thị Thu X, anh Trần Đình Đ1, ông Trần Đình D.

Bắt nguồn từ năm 2010, anh Trần Đình H2 (*em trai của ông D*) qua người giới thiệu có biết bà Nguyễn Thị Thủy L. Cũng trong năm 2010, khi biết cha mẹ ông D (Trần Đình H, Lê Thị D) cần tiền để đầu tư vào phần D tích đất này, nên bà L đã nảy ý vay ngân hàng giúp vì bà L giới thiệu là quen biết nhiều ngân hàng. Để vay giúp, bà L đề nghị ông H2 phải để bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S139669. Hơn nữa, bà L nói sau khi vay được tiền thì bà tự làm thủ tục để rút tên khỏi giấy chứng nhận này, nên ông H2 đã nói lại với ông H, bà D. Ngày 18/11/2010, vợ chồng ông H, bà D đã ký “*Hợp đồng ủy quyền*” cho ông H2 được làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S139669 nêu trên. Cùng ngày thì ông H, bà D cùng với ông H2 ký kết “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho bà L, việc này ông D và các thành viên trong gia đình đều không biết.

Sau đó bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Trương Thị T1, bà T1 chuyển cho bà Phạm Thị Minh H4. H1 nay bà H4 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng gia đình ông D, ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng hoa màu trên D tích đất này.

Việc ông H, bà D ủy quyền cho ông H2 ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho bà L, sau đó bà L chuyển cho bà T1, bà T1 chuyển cho bà H4 là trái với quy định pháp luật. Vì tại thời điểm đó tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông D không phải tài sản riêng của ông H, bà D, ông H2.

Do đó, ông D yêu cầu Tòa án:

1/ Hủy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” từ vợ chồng ông Trần Đình H, bà Lê Thị D và ông Trần Đình H2 sang cho bà Nguyễn Thị Thủy L được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 18/11/2010, số công chứng 240, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy tên bà Nguyễn Thị Thủy L được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H;

2/ Hủy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bà Nguyễn Thị Thủy L sang cho bà Trương Thị T1 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 23/07/2014, số công chứng 2638, quyền số: 50/TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy tên bà Trương Thị T1 được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H;

3/ Hủy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bà Trương Thị T1 sang cho bà Phạm Thị Minh H4 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 28/08/2014, số công chứng 3147, quyền số: 51/TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy tên bà Phạm Thị Minh H4 được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H.

Tại buổi xem xét tại chỗ và thẩm định giá ngày 07/12/2021 ghi nhận trên phần đất tranh chấp có một căn nhà tôn D tích khoảng 20m², một ao nước khoảng 150m², bi cống. Các tài sản này được tạo lập sau thời điểm Tòa án thực H1 việc đo vẽ và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị L:

Từ năm 2010, bà có quan hệ mua bán hoa ở khu vực X, thành phố Đ nên có quen biết với ông Trần Đình H2 và có đầu tư cho ông H2 mua hoa layon và cát tường cho bà. Sau đó ông H2 dẫn ông Trần Đình H đến gặp bà, nói muốn bán đất để đầu tư cho ông H2 kinh doanh, bà L đồng ý. Sau đó vợ chồng ông H, bà D ủy quyền cho ông H2 và chuyển nhượng cho bà ngày 18/11/2010. Bà mua mảnh đất này với D tích khoảng 5,200m², giá 800.000.000 đồng. Lần 1 đặt cọc 50.000.000 đồng, bà giao số tiền này cho cha con ông H. Số còn lại bà giao hết cho ông H2 Ny sau khi hoàn tất ký kết hợp đồng. Bà đã nhận đất, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông H2 sử dụng và mỗi năm trả cho bà 35.000.000 đồng.

Năm 2013, bà có đòi lại đất để canh tác nhưng ông H2 xin khát lại 01 năm, bà chưa kịp nhận lại đất thì ngày 26/12/2014 bà bị tạm giam nên chưa lấy đất được. Khi mua ông H, bà D có ủy quyền cho ông H2 để thuận tiện chuyển nhượng.

Tháng 7/2014, do cần tiền trả nợ nên bà đã cầm cố đất này cho bà Trương Thị T1 với số tiền 250.000.000 đồng. Ban đầu làm hợp đồng thế chấp, nhưng sau đó bà T1 đổi ý nên làm hợp đồng chuyển nhượng; bà chưa bàn giao đất cho bà T1. Khi bị tạm giam bà có ý định khởi kiện bà T1 để lấy đất, nhưng do bị hạn chế không có thông tin nên bà tạm thời không kiện. Sau đó bà T1 bán đất cho ai bà không biết.

Nay ông Trần Đình D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông H thì bà không đồng ý, vì đây là nội bộ gia đình ông H. Khi mua ông H đã cam kết sẽ cùng các thành viên trong gia đình ủy quyền cho ông H2. Việc làm thủ tục là do gia đình ông H chịu trách nhiệm. Nay ông D khởi kiện cho rằng ông D có quyền sử dụng đất trong đó (phần đất chuyển nhượng cho bà L) vợ chồng ông H tự chịu trách nhiệm với ông D. Đề nghị Tòa án xem xét đây là tài sản của bà đã mua bán xong. Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực H1 đúng quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà T1 là chỉ cầm cố, không có chuyển nhượng trên thực tế. Việc bà T1 bán cho người khác là sai, nên bà sẽ ủy quyền cho người nhà để tham gia tố tụng tại Tòa án và làm đơn khởi kiện bà T1 sau.

Trường hợp Tòa án giải quyết thì đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà T1. Bà sẽ trả tiền vay cho bà T1 theo đúng quy định của pháp luật. Bà L sẽ liên hệ với gia đình để cung cấp chứng cứ cho Tòa án, vì có tin nhắn bà T1 đòi bà L số tiền này trong máy Cơ quan điều tra đang thu giữ, nên hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 giá mua bán thấp hơn giá bà mua của vợ chồng ông H.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D, để hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với hộ ông H thì yêu cầu các thành viên của những người đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H2 làm thủ tục mua bán chuyển nhượng phải bồi thường cho bà theo giá thị trường.

Trước đây bà có đơn phản tố, nhưng do bà đang bị tạm giam nên bà đã rút đơn phản tố.

Đối với Họa đồ đo vẽ H1 đang sử dụng đất và chứng thư thẩm định giá tài sản thì bà đồng ý.

Theo lời trình bày của những người có quyền lợi N vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị D, ông Trần Đình H:

Quyền sử dụng đất D tích 5.200m² thuộc các thửa 150, 149, 148, 142, 141, 109, 139, 140, 138, 137 tờ bản đồ số 41 tại thôn Đa L, xã X, thành phố Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139 669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông bà gồm những nhân khẩu sau:

Ông (bà): Trần Đình H, Lê Thị D, Trần Thị Thu PH2, Trần Đình H1, Trần Đình H2, Trần Đình Đ, Trần Thị Thu X, Trần Đình Đ1, Trần Đình D, Phạm Thị N là con dâu.

Năm 2010, anh Trần Đình H2 qua người giới thiệu có biết bà Nguyễn Thị Thủy L. Khi biết ông bà cần tiền để đầu tư vào phần D tích đất này, nên bà L chủ động gợi ý để bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay ngân hàng giúp, vì bà L giới thiệu quen biết nhiều ngân hàng. Hơn nữa, bà L cam kết sau khi vay được tiền thì bà tự làm thủ tục để rút tên khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/11/2010, ông bà cùng với anh H2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà L với mục đích nhờ L vay tiền của Ngân hàng giúp. Việc này, các thành viên khác trong hộ gia đình đều không biết.

Tuy nhiên, sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L không đề cập gì đến việc vay Ngân hàng giúp. Vừa qua, ông bà được biết quyền sử dụng đất hộ gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay bà L đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị T1, sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh H4. Việc này là không đúng. Bởi vì:

Vào thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông bà, không phải là tài

sản riêng của vợ chồng ông bà và anh H2. Việc chuyển nhượng trên làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ gia đình.

Hơn nữa, ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà L, việc chuyển nhượng nhằm mục đích để bà L đứng tên và vay tiền Ngân hàng giúp ông bà. Gia đình ông bà không nhận tiền, không bàn giao tài sản cho bà L, bà T1 và bà H4. H1 nay, tuy bà H4 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ gia đình ông bà vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đình D thì vợ chồng ông bà đồng ý.

2/ Tại các bản tự khai của ông H1, ông Đ, ông H2, bà X, ông Đ1, bà N và bà PH2 đều có nội dung như ông H, bà D trình bày nêu trên.

3/ Ông Nguyễn Văn T:

Ngày 19/2/2021, ông nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Minh H4 lô đất tại xã X, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000.

Do trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết phần ghi biên động chuyển nhượng, nên bà H4 đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông ngày 19/2/2021, để ông tiếp tục thực H1 thủ tục cấp, đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, ông đã tiến hành cải tạo lại mặt bằng đất, xây dựng công thoát nước ngầm có tổng chiều dài 150m.

Tuy nhiên, đến ngày 08/3/2021 Tòa án nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 108/2021/QĐ-BPKCTT “*Cấm thay đổi H1 trạng tài sản đang tranh chấp*”.

Bà H4 đã nhiều lần khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đ và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nhưng vẫn chưa được hủy Quyết định này, nên đã gây thiệt hại rất nhiều cho ông, vì không được tiếp tục cải tạo đất và làm nhà lồng để sản xuất nông nghiệp công nghệ cao nên phải để hoang.

Do đó, ông yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 108/2021/QĐ-BPKCTT ngày 08/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

4/ Ông Lý Nguyễn Hoài P, bà Trương Thị T1:

Ông bà có mua lô đất của bà Nguyễn Thị Thủy L tại thôn Đa Quý, xã X, thành phố Đ; ông bà không nhớ rõ D tích, việc mua bán được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng theo quy định pháp luật. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà Phạm Thị Minh H4 và cũng làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó, vợ chồng ông bà không liên quan gì đến tranh chấp giữa các bên.

5/ Văn phòng công chứng Trương Anh:

Ngày 18/11/2010, Văn phòng công chứng Đ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng (Bên A) ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H2 (ông H, bà D do ông Trần Đình H2 đại D theo

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 239, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhân ngày 18/11/2010 tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trương Anh) với Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) bà Nguyễn Thị Thủy L theo đó Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất tại: thôn Đa L, xã X, thành phố Đ thửa đất số: 150, 149, 148, 142, 141, 109, 139, 140, 138, 137 tờ bản đồ số 41; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669, hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 240, quyền số 01TP-SCC/HĐGD;

- Quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ ông Trần Đình H; Theo hộ khẩu người yêu cầu công chứng cung cấp, tại thời điểm yêu cầu công chứng có 3 thành viên trong hộ khẩu có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật là ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H2;

- Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng nêu trên các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính giấy tờ tùy thân, bản chính hợp đồng ủy quyền) và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng công chứng Trương Anh (Văn phòng công chứng Đ cũ) đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Nay ông Trần Đình D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

6/ Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2638, quyền số 50/TP/CC-SCC/HDDGDD (sau đây gọi là hợp đồng 2638) giữa bà Nguyễn Thị Thủy L với bà Trương Thị T1, Phòng công chứng nhận thấy hợp đồng 2638 nêu trên do công chứng viên phòng Công chứng số 1 chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có thông tin về việc ngăn chặn, tranh chấp đối với tài sản tham gia giao dịch.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3147, quyền số 51/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là hợp đồng 3147) giữa bà Trương Thị T1 và bà Phạm Thị Minh H4, Phòng công chứng nhận thấy hợp đồng 3147 nêu trên do công chứng viên phòng Công chứng số 1 chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có thông tin về việc ngăn chặn, tranh chấp đối với tài sản tham gia giao dịch.

Về các vấn đề liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến hợp đồng 2638 và hợp đồng 3147 nêu trên, phòng Công chứng số 1 đề nghị Tòa án xem xét các căn cứ và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Xử.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo đơn xin rút đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 21/9/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” sau:

1/ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” từ vợ chồng ông Trần Đình H, bà Lê Thị D và ông Trần Đình H2 sang cho bà Nguyễn Thị Thủy L đã được Văn phòng Công chứng Đ, địa chỉ số A3 khu quy hoạch nhà hàng Sương Mai, đường Quang Trung, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng công chứng vào ngày 18/11/2010, số công chứng 240, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy tên bà Nguyễn Thị Thủy L được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H;

2/ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Thủy L sang cho bà Trương Thị T1 đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng, số 20 Pasteur, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng công chứng vào ngày ngày 23/07/2014, số công chứng 2638, quyền số: 50/TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy tên bà Trương Thị T1 được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H;

3/ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trương Thị T1 sang cho bà Phạm Thị Minh H4 đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng, số 20 Pasteur, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng công chứng vào ngày ngày 28/08/2014, số công chứng 3147, quyền số: 51/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy tên bà Phạm Thị Minh H4 được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H.

Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 108/2021/QĐADBPKCTT ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 12/12/2022, nguyên đơn ông Trần Đình D và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2 có đơn kháng cáo Bản án Dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình D.

Ngày 30/12/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại D theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đình D là ông Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại D 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 đã thực H1 đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình D và kháng cáo của người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L. Sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Trần Đình D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2010 giữa vợ chồng ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H2 với bà Nguyễn Thị Thủy L; hủy cập nhật điều chỉnh biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thủy L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thủy L với bà Trương Thị T1 ngày 23/07/2014; hủy cập nhật điều chỉnh biến động sang tên bà Trương Thị T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Phạm Thị Minh H4 ngày 28/08/2014; hủy cập nhật điều chỉnh biến động sang tên bà Phạm Thị Minh H4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139669 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Trần Đình H. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình D; kháng cáo của người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2 và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L thấy rằng:

[2.1] Ngày 21/12/2000 UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139 669 cho hộ ông Trần Đình D đối với D tích đất 5.200 m² thuộc các thửa 150, 149, 148, 142, 141, 109, 139, 140, 138, 137 tờ bản đồ số 41, tại xã X, thành phố Đ.

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Theo Công văn số 1197/CATP (QLHC) ngày 30/6/2020 của Công an thành phố Đ, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông D có 09 thành viên gồm: Ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, chị Trần Thị Thu PH2, anh Trần Đình H1, anh Trần Đình H2, anh Trần Đình Đ, chị Trần Thị Thu X, anh Trần Đình Đ1, ông Trần Đình D.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông H, bà D nhận chuyển nhượng, khai phá hay có nguồn gốc được Nhà nước cấp cho các thành viên trong hộ gia đình; đồng thời việc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139 669 ngày 21/12/2000 cấp cho hộ ông Trần Đình D đối với D tích đất 5.200 m² thuộc các thửa 150, 149, 148, 142, 141, 109, 139, 140, 138, 137 tờ bản đồ số 41, tại xã X, thành phố Đ là cấp trên cơ sở sổ hộ khẩu gia đình hay cấp theo định mức từng thành viên hộ gia đình.

[2.2] Nguyên đơn ông Trần Đình D xuất trình giấy chứng minh nhân dân của ông Trần Đình H1, Trần Đình D và sổ hộ khẩu gia đình số 390026302 của chủ hộ Trần Đình H thẻ H1: Ông Trần Đình H1 sinh năm:1975, ông Trần Đình D sinh năm: 1972. Tuy nhiên, trong sổ hộ khẩu gia đình số 282P của chủ hộ Trần Đình H thẻ H1 ông H1 sinh năm 1999, ông D sinh năm 1998 có sự sửa chữa năm sinh của ông H1, ông D và có dấu xác nhận của Công an thành phố Đ (bút lục 02-07); ngày 18/11/2010, chỉ có ông H, bà D lập Hợp đồng ủy quyền cho ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, cùng ngày 18/11/2010 ông H, bà D, ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L (Bút lục 82-92).

Hơn nữa, tại Công văn số 2743/CATP-QLHC ngày 01/11/2023 của Công an thành phố Đ, trả lời liên quan đến sổ hộ khẩu của gia đình ông Trần Đình D thẻ H1, việc thay đổi năm sinh của ông Trần Đình D và ông Trần Đình H1 không có tài liệu thẻ H1 trong hồ sơ lưu trữ. Vấn đề này trong quá trình giải quyết vụ án chưa tiến hành xác minh, làm rõ ai là người thực H1 việc thay đổi năm sinh của ông D, ông H1.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình D; kháng cáo của người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần

Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2 và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí: Do hủy án nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Đình D với bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy L; người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Lê Thị D, ông Trần Đình H1, ông Trần Đình Đ, ông Trần Đình H2, bà Trần Thị Thu X, ông Trần Đình Đ1, bà Trần Thị Thu PH2, Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trương Anh), Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng bà Trương Thị T1, ông Nguyễn Lý Hoài P, bà Phạm Thị Minh H4, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị N.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Đình D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011272 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho ông Trần Đình H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011276 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu PH2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011277 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho ông Trần Đình Đ1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011275 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho ông Trần Đình Hoàn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011274 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho ông Trần Đình H2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011273 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (ông Huỳnh Văn Thịnh nộp thay).

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011278 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thủy L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011791 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Tp. Đ;
- Chi cục THADS Tp. Đ;
- Đương sự (16);
- Lưu hồ sơ vụ án (02).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm