

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày: 28-02-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Đức

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

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

Ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022. Quyết định hoãn phiên tòa số 712/2022/QĐ-PT ngày 23/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1973.

Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số nhà M, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T: Bà Đoàn Thị Tuyết N, sinh năm 1966; trú tại: Số nhà C đường L, phường T, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021 tại Văn phòng Công chứng T.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc Th, sinh năm 1969.

Bà Đào Thị Hồng M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Thái S, sinh năm 1960; nơi cư trú: xã Đ, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023 tại Văn phòng Công chứng N.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà M, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà M, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Đào Quang S, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Khắc Th.

(ông T, bà N, ông S có mặt, ông D có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24 tháng 7 năm 2020 và đơn khởi kiện ghi ngày 05 tháng 8 năm 2020; lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T (ông T), bà Lê Thị Minh H (bà H) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị Tuyết N (bà N) trình bày như sau:

Vào ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M (sau đây viết tắt là vợ chồng ông Th) có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H (sau đây viết tắt là vợ chồng ông T) 05 thửa đất và tài sản gắn liền với đất; tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại Tổ dân phố H, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau: Thửa

đất số 622, tờ bản đồ 315A, diện tích 184 m² (sau đây viết tắt là thửa 622); Thửa đất số 842, tờ bản đồ 315A, diện tích 314 m² (sau đây viết tắt là thửa 842); Thửa đất số 51, tờ bản đồ 34, diện tích 452 m² (sau đây viết tắt là thửa 51); Thửa đất số 50, tờ bản đồ 34, diện tích 265 m² (sau đây viết tắt là thửa 50); Thửa đất số 268, tờ bản đồ 33, diện tích 238 m² (sau đây viết tắt là thửa 268).

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 05 thửa đất nói trên là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng). Cùng ngày hai bên đã ra Văn phòng công chứng Đỗ Văn T để làm thủ tục chuyển nhượng 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất (Thửa đất số 622, 842, 51 và 50). Riêng đối với thửa đất số 268 do vợ chồng ông Th đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bảo Lộc nên không thể làm thủ tục công chứng sang tên được nên 02 bên đã thỏa thuận bằng lời nói trong vòng 01 tháng, kể từ ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông Th phải trả tiền Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra Văn phòng công chứng hoàn thành thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông T.

Thực hiện hợp đồng vợ chồng ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông Th số tiền 12.480.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng thì vợ chồng ông T sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông Th.

Do chưa có nhu cầu sử dụng Ny các thửa đất nói trên. Do vậy, cùng ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông T đã thỏa thuận với vợ chồng ông Th. Theo đó, vợ chồng ông Th thuê lại toàn bộ 05 thửa đất nói trên và tài sản gắn liền với đất với số tiền 02 bên thỏa thuận là 70.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, trong quá trình thuê tài sản vợ chồng ông Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, ngày 15 tháng 7 năm 2020 vợ chồng ông T đã thanh lý hợp đồng đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời vợ chồng ông Th đã bàn giao tài sản cho vợ chồng ông T. Hết thời hạn 01 tháng, kể từ ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Th ra Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 268 nhưng vợ chồng ông Th không thực hiện như cam kết nên phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn vợ chồng ông T, bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng giải quyết: Buộc vợ chồng ông Th, bà M tiếp

tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 268 và giao tài sản. Buộc vợ chồng ông Th, bà M có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 03/01/2020 cho đến ngày 15/7/2020 là 06 tháng 12 ngày làm tròn 06 tháng với số tiền là 420.000.000 đồng (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Về chứng cứ: Đề chứng minh quyền khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như sau: 01 Biên bản bàn giao tài sản nhà đất ngày 15/7/2020; Hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Nguyễn Khắc Th và bà Đào Thị Hồng M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 288953 cấp ngày 09/4/2013 cho ông Nguyễn Hồng Luyện và bà Trần Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 811109 cấp ngày 05/02/2018 cho bà Thái Thị Bạch Yến; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/01/2004 cho hộ ông Nguyễn Khắc Th; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 339055 cấp ngày 04/10/2011 cho ông Đào Văn Toàn và bà Nguyễn Thị Liên; Đơn xác nhận của ông Nguyễn Khắc Th và bà Đào Thị Hồng M ngày 03/12/2019 về việc vay tiền của bà Hoàng Mộng Thùy Linh; Tờ giải trình của ông Nguyễn Khắc Th ngày 05/02/2020; Văn bản xác nhận ngày 28/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Mộng Thùy Linh; Giấy ghi nợ; 01 USB đang được niêm phong.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M trình bày:

Xuất phát từ quan hệ quen biết giữa bà Đào Thị Hồng M (*vợ ông Th*) và ông Nguyễn Ngọc D (*em ruột ông T*) là cán bộ Ngân hàng Bảo Lộc – Trưởng phòng giao dịch Viettinbank huyện Đạ Tẻh (mối quan hệ nhân viên Ngân hàng – khách hành). Trong quá trình làm ăn, kinh doanh do bị thua lỗ và có nhu cầu cần vốn “*do đó ông D có cho vợ tôi là bà M vay tiền với lãi suất cao*”. Khi vợ ông khó khăn trong việc trả nợ thì vợ ông và ông D đã bàn bạc, thỏa thuận để có phương án trả nợ. Tuy nhiên, ông D ráo riết dùng lực lượng xã hội đen, giang hồ đến nhà ông gây áp đảo, đe dọa giết người nhà. Theo đó, ông D “*ép buộc vợ chồng ông phải ký vào trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho*

ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H (là anh ruột và chị dâu ông D)” cụ thể: (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T. Theo đó bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H, tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 622, tờ bản đồ 315A tọa lạc tại TDP 2 thị trấn Mađaguôi, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T. Theo đó bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H, tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 842, tờ bản đồ 315A và các thửa 50, 51 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại TDP 2, thị trấn Mađaguôi, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Với điều kiện là sau khi thực hiện xong công chứng thì ông T, bà H phải trả tiền Nợ cho vợ chồng ông nhưng sau khi công chứng xong ông T, và H không trả tiền như đã thỏa thuận.

Riêng đối với thửa đất số 268 thì ông Th thừa nhận có việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H nhưng các bên chưa đến Văn phòng công chứng và thực tế ông T, bà H cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 268 là không đúng nên phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà thì bị đơn cũng không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đất chưa hoàn thành nên không có việc phía bị đơn thuê lại tài sản của chính mình.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Trước đây ông là Trưởng phòng giao dịch Vietinbank phòng giao dịch PGD Đa Tẻ và ông Th, bà M là khách hàng vay vốn tại cơ quan ông. Do có mối quan hệ quen biết giữa ông và ông Th, bà M. Quá trình làm ăn kinh doanh ông Th, bà M có nhu cầu cần một số tiền để thanh toán tiền cám và tiền giống

heo gấp nhưng ông Th, bà M không tự mình vay mượn được nên đã nhờ ông vay giúp người ngoài (*do biết ông là người có uy tín và có quan hệ xã hội*) với số tiền tổng cộng là 3.680.000.000 đồng nói trên với thời gian là vài ngày sẽ hoàn trả lại, còn tiền lãi ông Th sẽ trả toàn bộ.

Đến thời hạn trả nợ thì vợ chồng ông Th không trả được nợ mà tôi đã vay giúp. Khi sự việc này xảy ra người cho vay gây khó khăn cho ông làm ảnh hưởng đến việc làm của ông chính vì vậy ông đã nói lại toàn bộ sự việc cho gia đình ông được biết để cùng nhau tìm cách tháo gỡ. Sau đó, gia đình ông quyết định giúp ông bằng cách mua lại tài sản của vợ chồng ông Th, là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm khu nhà nghỉ karaoke, nhà kho,.... đang thế chấp vay vốn tại Vietinbank PGD Đa Tịch với tổng giá trị mà gia đình ông và ông Th thỏa thuận là 13.000.000.000 đồng.

Việc thanh toán hợp đồng mua bán tài sản nói trên gia đình ông và gia đình ông Th thỏa thuận như sau: Cấn trừ toàn bộ tiền gốc cộng tiền lãi mà ông Th đã nhờ ông vay (3.680.000.000 đồng); số tiền gia đình ông đưa ông Th trả vào Ngân hàng làm thủ tục rút tài sản để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng (5.000.000.000 đồng); trả nợ cho người khác (trả cho Hải, Ling số tiền 1.500.000.000 đồng); số tiền bà M mượn riêng ông D (300.000.000 đồng) và đưa tiền mặt 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.480.000.000 đồng.

Nay xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại bản án số 05/2022/DS-ST ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đa Hoai đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Khắc Th và bà Đào Thị Hồng M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 33, diện tích 238 m² tọa lạc tại tổ dân phố 02, thị trấn Madaguôi huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 339055 do Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai cấp cho ông Đào Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Liên ngày 14/10/2011 đã

đăng ký biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M ngày 01 tháng 8 năm 2019 được lập giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H và ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 03 tháng 01 năm 2020 được lập giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H và ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M có hiệu lực pháp luật.

1.3. Quy định cho ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H và ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M có trách nhiệm liên hệ với các Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 33, diện tích 238 m² tọa lạc tại tổ dân phố 02, thị trấn Madaguôi huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 339055 do Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai cấp cho ông Đào Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Liên ngày 14/10/2011 đã đăng ký biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M ngày 01 tháng 8 năm 2019 theo quy định của pháp luật. Chi phí để hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp vì lý do khách quan hoặc bị đơn không hợp tác. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp thì ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H có quyền tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 339055 do Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai cấp cho ông Đào Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Liên ngày 14/10/2011 theo quy định.

1.4. Buộc ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 16.010.000 đồng số tiền này ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng và ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H được nhận lại số tiền này sau khi ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M đã nộp đủ.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Khắc Th, bà Đào Thị Hồng M phải chịu 76.835.920 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T, bà Lê Thị Minh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp là 10.700.000 đồng theo các biên lai thu tiền số AA/2016/0004070 ngày 03 tháng 8 năm 2020 và biên lai thu tiền số 0000092 ngày 04 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 23/9/2022 bị đơn ông Nguyễn Khắc Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Th thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc Th:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 268, tờ bản đồ số 33, diện tích 238m² tọa lạc tổ dân phố 2, thị trấn Mad9agu06i huyện Đa Huoai:

Ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông Th thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T quyền sử dụng đất 05 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể (Thửa đất số 622; 842, 50. 51 và 268) với giá 13.000.000.000đ. Đối với 04

thửa đất số 622; 842; 50 và thửa 51 hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất các bên không có tranh chấp, riêng đối với thửa đất số 268 do vợ chồng ông Th đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bảo Lộc nên không thể làm thủ tục công chứng sang tên được nên nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận bằng lời nói trong vòng 01 tháng, kể từ ngày 03 tháng 01 năm 2020 vợ chồng ông Th phải trả tiền Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra Văn phòng công chứng hoàn thành thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông T.

Thực hiện hợp đồng vợ chồng ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông Th số tiền 12.480.000.000đ bao gồm: Cấn trừ toàn bộ tiền gốc cộng tiền lãi mà ông Th đã nhờ ông D vay (3.680.000.000 đồng); số tiền gia đình ông D đưa ông Th trả vào Ngân hàng làm thủ tục rút tài sản để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng (5.000.000.000 đồng); trả nợ cho người khác (trả cho Hải, Ling số tiền 1.500.000.000 đồng); tiền mượn riêng ông D (300.000.000 đồng) và tiền mặt 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.480.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 520.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 268 thì bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ cho bên chuyển nhượng.

Bị đơn cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng từ nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn xuất trình chứng cứ về việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng. Còn nguyên đơn xác định khoản tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được thỏa thuận cấn trừ hết vào các khoản tổng cộng là 12.480.000.000đ.

Quá trình giải quyết; Ông D trình bày khoản nợ 12.480.000.000đ xuất phát từ việc vợ chồng ông Th, bà M nhờ vay và gia đình ông đưa cho ông Th, bà M trả vào Ngân hàng để lấy giấy tờ đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Th lại cho rằng đây là khoản nợ riêng của bà M (vợ ông) với ông D, ông không biết cụ thể và cho rằng không liên quan đến khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khoản tiền nợ giữa ông D và bà M cũng như chưa làm rõ khoản nợ ông D là khoản nợ riêng của bà M hay là khoản nợ chung của bà M và ông Th và có hay không việc thỏa thuận giá đất cũng như việc thỏa thuận cấn trừ khoản nợ trước đó vào khoản tiền hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn.

Nguyên đơn và ông D xác định đã đưa khoản tiền 5.000.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn thanh toán nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ra để nguyên đơn cất giữ và thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận miệng nhưng sau đó bị đơn gây áp lực và đã lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 268 nên hai bên chưa thể tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc trả nợ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng lập ngày 03 tháng 01 năm 2020 (hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định) và xác định tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 05 thửa đất trên với giá 13.000.000.000 đồng chứ không thỏa thuận giá chuyển nhượng từng thửa và cũng không xác định thửa 268 giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và cho rằng nguyên đơn đã thanh toán gần đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bị đơn, trong khi bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh, và việc hai bên thỏa thuận cầm giữ khoản tiền nợ từ ông D vào khoản tiền chuyển nhượng thửa đất chưa được làm rõ từng khoản tiền liên quan đến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà: Nguyên đơn xuất trình được căn cứ có việc bị đơn thuê nhà của nguyên đơn đó là “*Hợp đồng thuê nhà*” và lời thừa nhận của bị đơn có thuê lại nhà và quyền sử dụng đất được thể hiện rõ trong đoạn ghi âm ngày 15/7/2020 để yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện ngày 10/01/2020 ông T, bà H được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 17/01/2020 bà Nguyễn Thị Đ được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho của ông T, bà H, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Đ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những phân tích trên thấy rằng; Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng. Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của các đương sự.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Th không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc Th.

Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai giải quyết lại theo trình tự, thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Hoàn trả cho ông Nguyễn Khắc Th số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000261 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Đạ Huoai (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

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

(đã ký)

Lê Thị Vân