

Bản án số 142/2019/DS-PT

Ngày 21/8/2019

Về “*Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền, bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 119/2019/TLPT-DS ngày 26/02/2019 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 853/2019/QĐ-PT ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Sỹ D, sinh năm 1959, có mặt;

1.2. Bà Nguyễn Thị Hoài T (vợ ông D), sinh năm 1961, có mặt;

Địa chỉ: Khu phố 11, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc M, địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; ông M có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1964, vắng mặt;

2.2. Bà Đỗ Thị Kim D (vợ ông Q), sinh năm 1965, vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố 6, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông Q, bà D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị;

Địa chỉ: TP Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Ông Nguyễn Chiến T (Chủ tịch Ủy ban nhân thành phố Đ), vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.2. Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3.3. Ông Lê Hoài N (Công chứng viên Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị), vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn P; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3.5. Bà Lê Thị Ngọc T1, anh Nguyễn Thành P1, anh Nguyễn Thành N (là vợ và con ông Nguyễn Văn P), cùng trú tại: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Bà T1, anh P1 và anh N đều ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng.

3.6. Ngân hàng TMCP V; địa chỉ trụ sở: thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 885/ UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại co phần V là ông Nguyễn Đ (Phó giám đốc Chi nhánh tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: 236 Hùng Vương, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị), có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.*

4. Người kháng cáo:

+ Vợ chồng ông D, bà T là nguyên đơn trong vụ án;

+ Vợ chồng ông Q, bà D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2014 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T trình bày:*

Ngày 19/8/2014, vợ chồng ông Q, bà D và vợ chồng ông D, bà T ký Hợp đồng mua bán nhà và đất số 01/14/HĐMB (giấy viết tay), nội dung vợ chồng ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông D quyền sử dụng đất 102m² đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà 02 tầng diện tích xây dựng 120m², tại thửa đất số 622 (tách từ thửa 344), tờ bản đồ số 23, địa chỉ Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, với giá 850.000.000 đồng.

Ngày 20/8/2014, tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị, vợ chồng ông Q ký **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, nội dung chuyển nhượng cho vợ chồng ông D quyền sử dụng 102m² đất, thuộc thửa 622 (tách từ thửa 344), tờ bản đồ 23, theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BC 095737 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 cho vợ chồng ông Q; vợ chồng ông D đã trả đủ cho vợ chồng ông Q 850.000.000 đồng.

Ngày 09/9/2014, vợ chồng ông D được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 công nhận có quyền sử dụng 102m² đất, thửa số 622 (tách từ thửa 344), tờ bản đồ số 23 và được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Quảng Trị. Ông D, bà T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D phải bàn giao tài sản là nhà và quyền sử dụng đất theo hợp đồng

chuyển nhượng ngày 20/8/2014. Nếu không bàn giao tài sản thì phải hoàn trả cho ông D, bà T số tiền 850.000.000 đồng.

Ngày 10/12/2017, ông Q, bà D gửi Thông báo chuyển giao quyền yêu cầu cho ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 thông báo cho ông P, bà T1 việc ông Q, bà D chuyển giao cho ông D, bà T quyền khởi kiện yêu cầu ông P, bà T1 trả 785.000.000 đồng đã vay ông Q, bà D và yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 12/9/2018, ông D, bà T có khởi kiện bổ sung yêu cầu ông P, bà T1 trả 785.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi, mức lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 01/12/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm tạm tính là 478.850.000 đồng, tổng cộng yêu cầu trả gốc và lãi là 1.263.850.000 đồng.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D trình bày:*

Ngày 02/12/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 vay Ông Bà 350.000.000 đồng; từ ngày 11/7/2011 đến ngày 12/5/2012 vay thêm 435.700.000 đồng, tổng cộng đã vay của Ông Bà 785.700.000 đồng. Ngày 02/12/2013, hai bên làm *Giấy thỏa thuận cam kết* đến ngày 25/4/2014 nếu ông P, bà T1 không trả 1 trong 2 khoản trên thì ông P, bà T1 sẽ giao đất và nhà cho ông Q, bà D toàn quyền quyết định bán để trả nợ cho ngân hàng. Trước đó, khi vay 350.000.000 đồng thì ông P, bà T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông Bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất ông P, bà T1 đã được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BC 095737 ngày 28/12/2010.

Ngày 20/8/2014, tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị Ông Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông D, bà T. Ông D, bà T đã thanh toán cho Ông Bà 850.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà đất và ôn Dững, bà T đã được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 ngày 09/9/2014. Nay ông D, bà T khởi kiện yêu cầu Ông Bà giao nhà đất hoặc trả lại 850.000.000 đồng thì Ông Bà và ông D, bà T sau khi bàn bạc đã thống nhất Ông Bà chuyển giao cho ông D, bà T quyền khởi kiện đòi ông P, bà T1 giao nhà đất hoặc trả 785.000.000 đồng tiền vay và yêu cầu trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 và các con là anh Nguyễn Thành P1 và anh Nguyễn Thành N trình bày và có yêu cầu độc lập nội dung:*

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X510296 do UBND thành phố Đ cấp ngày 24/10/2003 cho hộ ông P, bà T1 là nguồn gốc đất do bà nội để lại cho hộ gia đình. Ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất do công sức đóng góp của ông P, bà T1, ông P1, ông N và là nơi thờ tổ tiên ông bà. Việc ông P, bà T1 chuyển nhượng cho ông Q, bà D là không đúng pháp luật vì chưa có sự đồng ý của thành viên trong hộ gia đình là ông P1, ông N. Ông P, bà T1 cho rằng vì cần vốn kinh doanh nên vay ông Q, bà D 350.000.000 đồng và có lập biên bản thỏa thuận và cam kết. Ngày 03/12/2010, ông P, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà D là để nhờ ông Q, bà D vay vốn ngân hàng, còn trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất.

Ngày 02/12/2010, ông P, bà T1 có vay của ông Q, bà D 350.000.000 đồng, còn số tiền 435.000.000 đồng là tiền lãi với lãi suất cao do ông Q, bà D tính đến

ngày 02/12/2013. Theo giấy gia hạn biên bản thỏa thuận ngày 02/12/2013 có đoạn ghi "*theo bản tính của chị D và chúng tôi chấp nhận tiền lãi...*", nhưng có việc tẩy xóa chữ "*lãi*", biên bản thỏa thuận này do bà D giữ và cung cấp cho Tòa án. Việc ông D, bà T yêu cầu trả gốc 785.000.000 đồng và tiền lãi 478.000.000 đồng thì hai bên chưa thống nhất về số tiền vay gốc, tiền lãi; hơn nữa, theo biên bản thỏa thuận ngày 02/12/2013 thì hai bên cam kết thực hiện đến ngày 25/4/2014, nhưng ngày 22/5/2018 Tòa án nhân dân thành phố Đ mới thụ lý việc chuyển giao yêu cầu của ông Q, bà D là hết thời hiệu khởi kiện 03 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Mặt khác, theo quy định tại Điều 365 Bộ luật dân sự thì việc chuyển giao yêu cầu phải thông báo bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết, nhưng ông P, bà T1 chưa nhận được thông báo chuyển giao yêu cầu của ông Q, bà D.

Vì các lý do trên, ông P, bà T1, anh P1, anh N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2010 giữa ông P, bà T1 với ông Q, bà D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà D với ông D, bà T là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095737 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 mang tên ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150838 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 mang tên ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T; buộc UBND thành phố Đ khôi phục hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông P, bà T1 tại số 14 L, khu phố 8, phường 1, Đ, Quảng Trị.

- *Phòng Công chứng số 01, tỉnh Quảng Trị trình bày:*

Ngày 20/8/2014, Phòng công chứng số 01, tỉnh Quảng Trị nhận yêu cầu của ông Q, bà D về việc soạn thảo và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 102,0 m², thửa đất số 622, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 095737 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 cho ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D. Các bên đã cung cấp chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản. Công chứng viên thụ lý hồ sơ, kiểm tra và tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên sự thỏa thuận của các bên. Việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối hay ép buộc nào, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản chuyển dịch không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch, không bị kê biên để thi hành án. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, công chứng viên tiến hành lấy chữ ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

- *Ngân hàng TMCP V trình bày:*

Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Quảng Trị nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150838, thửa số 622, tờ bản đồ số 23 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 với diện tích 102m² tại khu phố 8, phường 1, Đ theo Hợp đồng thế chấp số 0210/2017/HĐTC ngày 02/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Quảng Trị với ông Võ Sỹ D và bà Nguyễn Thị Hoài T. Ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T thế chấp quyền sử dụng đất trên để

bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng, hiện tại dư nợ số tiền 500.000.000đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Đ và ông Lê Hoài N không có văn bản trình bày ý kiến.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34 của BLTTDS; Căn cứ Điều 113 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D phải trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2014 giữa ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim Dung và ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T; buộc ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D phải trả cho ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T số tiền 850.000.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Thành P1, ông Nguyễn Thành N, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2010 giữa ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2014 giữa ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D và ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T là vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095737 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 mang tên ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150838 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 mang tên ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T.

4. Tách yêu cầu khởi kiện của ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 trả tiền gốc 785.000.000 đồng và tiền lãi 486.700.000 đồng theo chuyển giao yêu cầu của ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D để giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu khởi kiện.

5. Về án phí:

Ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 200.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0007344 ngày 06/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ và số tiền 17.700.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm về việc chuyển giao yêu cầu theo biên lai thu tiền số 0009154 ngày 29/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Hoàn trả ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T số tiền 17.600.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Thành P1, ông Nguyễn Thành N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 009085 ngày 24/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D phải chịu 37.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 28/11/2018, vợ chồng ông D, bà T kháng cáo cho rằng: Ông Bà và vợ chồng ông Q, bà D đã thống nhất là ông Q, bà D chuyển giao cho Ông Bà quyền khởi kiện đối với ông P, bà T1 yêu cầu giao nhà hoặc trả tiền, đổi lại Ông Bà không yêu cầu ông Q, bà D trả lại 850 triệu đồng tiền mua bán nhà đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết việc hai bên chuyển quyền yêu cầu và Ông Bà đã nộp tạm ứng án phí; nhưng Tòa án lại không giải quyết quan hệ chuyển quyền yêu cầu đã thụ lý mà tách ra để giải quyết bằng vụ án khác, hoàn trả Ông Bà tiền tạm ứng án phí đã nộp đối với yêu cầu chuyển quyền này và buộc ông Q, bà D trả Ông Bà 850 triệu đồng là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện, vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bà cũng như của ông Q, bà D; do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông P, bà T1 trả Ông Bà khoản nợ vợ chồng ông Q, bà D đã chuyển giao quyền yêu cầu cho Ông Bà.

- Ngày 10/12/2018, vợ chồng ông Q, bà D kháng cáo cho rằng Ông Bà đã chuyển giao cho ông D, bà T quyền khởi kiện yêu cầu ông P, bà T1 trả nợ, đổi lại Ông Bà không phải trả lại ông D, bà T 850 triệu đồng tiền bán nhà đã nhận. Ông D, bà T đã nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu nhận chuyển quyền yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc Ông Bà trả ông D, bà T 850 triệu (trong khi ông D, bà T không yêu cầu) và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T1 với Ông Bà vô hiệu, nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bà; do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giải quyết sơ thẩm lại chấp nhận việc Ông Bà chuyển giao cho ông D, bà T quyền khởi kiện yêu cầu đối với ông P, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Võ Ngọc M trình bày: Phiên tòa phúc thẩm mở hôm nay là mở lần thứ 3, ngay sau khi phiên tòa phúc thẩm hoãn lần đầu thì các đương sự trong vụ án đã có ý định tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án; sau khi phiên tòa phúc thẩm hoãn lần thứ hai thì vợ chồng ông D, bà T, vợ chồng ông Q, bà D và vợ chồng ông P, bà T1 đã bàn bạc thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể: (i). Ông P, bà T1 đồng ý với việc ông Q, bà D chuyển giao cho ông D, bà T quyền yêu cầu ông P, bà T1 trả nợ và ông P, bà T1 đồng ý giao, ông D, bà T đồng ý nhận 500.000.000 đồng; ông P, bà T1 đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông D, bà T đồng ý chịu án phí dân sự phúc thẩm; (ii). Khi ông P, bà T1 đem 500.000.000 đồng đến trả thì ông D, bà T và ông P, bà T1 sẽ cùng nhau đến Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Quảng Trị, vợ chồng ông D, bà T có nghĩa vụ giải chấp để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150838 mà UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 cho ông D, bà T hiện đang thế chấp tại đây (nếu còn thế chấp). Ngay sau đó, ông D, bà T có nghĩa vụ cùng ông P, bà T1 đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị kê khai hồ sơ nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị và cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 622, tờ bản đồ 23, diện tích 102,0 m² tại Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ về lại tên ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1; (iii). Quan hệ tranh chấp giữa các bên phát sinh thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị hoàn toàn chấm dứt; do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- *Vợ chồng ông D, bà T và ông P thừa nhận trình bày của ông M là đúng.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng thì từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Hội đồng xét xử phúc thẩm hôm nay đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

+ Về giải quyết nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án; thấy rằng thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; sau khi nghe các bên đương sự, luật sư trình bày và nêu yêu cầu; sau khi xem xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 03/12/2010, tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị vợ chồng ông P, bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 102,0 m² đất, thuộc thửa số 344b, tờ bản đồ số 23, khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho vợ chồng ông Q, bà D; nhưng thực chất đây là giao dịch giả tạo xác lập nhằm che giấu giao dịch về việc ông P, bà T1 vay tiền của ông Q, bà D. Mặc dù gia đình ông P, bà T1 vẫn sinh sống tại nhà trên thửa đất số 344b nêu trên, nhưng ông Q, bà D lại được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BC 095737 ngày 28/12/2010 đối với thửa đất số 344b. Sau đó, ông Q, bà D lại chuyển nhượng thửa đất lại cho ông D, bà T và ông D, bà T cũng đã được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 ngày 09/9/2014 đối với thửa đất số 344b. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 344b nêu trên, ông D, bà T ký hợp đồng thế chấp thửa đất này vay tiền Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Quảng Trị. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hợp đồng thế chấp giữa ông D, bà T với Ngân hàng.

[2]. Ngày 23/9/2014 ông D, bà T khởi kiện yêu cầu ông P, bà T1 hoặc phải bàn giao thửa đất số 344b (trên đất hiện có nhà với địa chỉ số 14, đường L, thành phố Đ) hoặc ông Q, bà D trả lại ông D, bà T 850.000.000 đồng. Ngày 10/12/2017 ông Q, bà D gửi ***Thông báo chuyển giao quyền yêu cầu*** cho ông P, bà T1, thông

báo rằng: (i). ông P, bà T1 đã vay của ông Q, bà D tổng cộng 785.000.000 đồng (có viết giấy) và đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 344b cho ông Q, bà D; ông Q, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất lại cho ông D, bà T với giá 850.000.000 đồng; (ii). Nay ông D, bà T khởi kiện yêu cầu hoặc phải bàn giao nhà đất tại thửa đất 344b hoặc ông Q, bà D trả lại ông D, bà T 850.000.000 đồng; (iii). do đó, vợ chồng ông Q, bà D và vợ chồng ông D, bà T đã thống nhất ông Q, bà D chuyển giao cho ông D, bà T quyền khởi kiện yêu cầu ông P, bà T1 trả 785.000.000 đồng, đổi lại ông D, bà T không yêu cầu ông Q, bà D trả lại 850.000.000 đồng.

[3]. Với nội dung tranh chấp như trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 344b (trên đất hiện có nhà với địa chỉ số 14, đường L, thành phố Đ) giữa vợ chồng ông P, bà T1 với vợ chồng ông Q, bà D và giữa vợ chồng ông Q, bà D với vợ chồng ông D, bà T vô hiệu nên tuyên hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BC 095737 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 cho ông Q, bà D và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 cho ông D, bà T là có cơ sở, đúng pháp luật; sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông Q, bà D trả ông D, bà T 850.000.000 đồng và tách yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T (theo chuyển giao yêu cầu của ông Q, bà D) yêu cầu ông P, bà T1 trả 785.000.000 đồng gốc và 486.700.000 đồng tiền lãi để giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu khởi kiện là không đúng vì theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì bị đơn (ông Q, bà D) có quyền đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông P, bà T1) nên trong khi Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết yêu cầu của ông D, bà T (có được từ nhận chuyển giao quyền yêu cầu từ ông Q, bà D) yêu cầu ông P, bà T1 trả nợ, nhưng trả lại tiền án phí ông D, bà T đã nộp và tách yêu cầu khởi kiện này của ông D, bà T khởi kiện là tùy tiện; hơn nữa, trong khi ông D, bà T do đã nhận chuyển giao quyền yêu cầu từ ông Q, bà D nên chỉ yêu ông P, bà T1 trả nợ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông Q, bà D trả ông D, bà T 850.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án {ông Q, bà D không có mặt, nhưng từ khi Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của ông D, bà T thì ông Q, bà D đã có văn bản chuyển giao quyền yêu cầu cho ông D, bà T đối với ông P, bà T1 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Q, bà D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và như trình bày của ông D, bà T và ông P thì 03 bên đương sự đã bàn bạc tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án}; do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên căn cứ quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quyết định sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34 của BLTTDS; Điều 113 Luật Đất đai 2003; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 26 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. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* lập ngày 03/12/2010 tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Trị giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 với ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D và *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* lập ngày 20/8/2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị giữa ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T vô hiệu; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BC 095737 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/12/2010 cho ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D và hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 cho ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T, cùng đối với thửa đất số 622 (tách ra từ thửa 344), tờ bản đồ 23, diện tích 102,0 m² tại Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. Ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 đồng ý giao, ông Võ Sỹ D, bà Nguyễn Thị Hoài T đồng ý nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Khi ông P, bà T1 đem 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đến giao thì ông D, bà T và ông P, bà T1 cùng nhau đến Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh tỉnh Quảng Trị và vợ chồng ông D, bà T có nghĩa vụ giải chấp rút *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 150838 mà UBND thành phố Đ cấp ngày 09/9/2014 cho ông D, bà T hiện đang thế chấp tại đây (nếu còn thế chấp). Ngay sau đó, ông D, bà T có nghĩa vụ cùng ông P, bà T1 đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị kê khai hồ sơ nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 622, tờ bản đồ 23, diện tích 102,0 m² tại Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ về lại tên ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1. Quan hệ tranh chấp giữa các bên phát sinh thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị hoàn toàn chấm dứt.

3. Ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Ngọc T1 đồng ý chịu 37.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; trừ vào số tiền 300.000 đồng ông P, bà T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 009085 ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ thì ông P, bà T1 còn phải nộp 37.200.000 đồng (ba mươi bảy triệu, hai trăm ngàn đồng). Ông D, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 200.000 đồng ông D, bà T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007344 ngày 06/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ và số tiền 17.700.000 đồng ông D, bà T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm về nhận chuyển giao quyền yêu cầu theo Biên lai thu tiền số 0009154 ngày

29/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ thì ông D, bà T được hoàn trả 17.600.000 đồng (mười bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng).

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân