TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2022/DS-PT
Ngày: 10 - 05 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2021/TBTL-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2021/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Ông Nguyễn Đình Nh, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Tổ 4, khu vực 1, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Cùng trú tại: Hẻm số nhà 169 đường T, tổ 5, khu vực 1, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1979; trú tại: Số nhà 17 đường 2, tổ 7, khu phố 7, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020) (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ánh Ng (vắng mặt).

Ông Huỳnh Anh C (vắng mặt).

Cùng trú tại: Số nhà 960/5 đường T, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Chị Nguyễn Thị Thúy L (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thúy L: Anh Phạm Văn N (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2020).

Cùng trú tại: Tổ 41, khu vực 8, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy L: Luật sư Bùi Văn P - Công ty luật TNHH một thành viên P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 65 đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Anh Huỳnh Anh V (vắng mặt).

Trú tại: Số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người làm chứng*:

1. Chị Trần Thị Bảo Y, sinh năm 1988 (có mặt).

Trú tại: Số nhà 229 đường L, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Anh Bùi Xuân V, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Trú tại: Số nhà 229 đường L, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Chị Lê Thị Ph, sinh năm 1976 (có mặt).

Trú tại: Số nhà 88 đường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

4. Anh Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1969 (có mặt).

Trú tại: Số nhà 88 đường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

5. Bà Võ Thị Kim Gi (vắng mặt).

6. Ông Trần Xuân Qu (vắng mặt).

7. Ông Võ Đình A (vắng mặt).

8. Ông Trần Đăng Ph (vắng mặt).

9. Bà Lê Thị Ph1 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L, trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Nh và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1, trình bày:

Giữa bà Ng, ông C với bà Nh1, ông Nh là chị em bà con. Ông C bà Ng đặt vấn đề vay tiền, vàng của ông Nh bà Nh1 để giải quyết khó khăn gia đình và hẹn trong vòng 03 ngày hoàn trả lại. Do tin tưởng, nên ông Nh bà Nh1 đã đưa số tiền, vàng tích góp cho bà Ng ông C vay; không có viết giấy tờ; lãi suất thỏa thuận miệng là 1%/tháng. Vào các ngày 21/4/2020; ngày 11/5/2020 bà Ng cùng con trai là anh Huỳnh Anh V đến nhà bà Nh1 ông Nh nhận tổng cộng 17 lượng vàng SJC và tiền mặt là 2.070.000.000đ. Sau đó, bà Ng ông C đã trả được 290.000.000đ. Số tiền 1.870.000.000đ và 17 lượng vàng SJC còn lại bà Ng ông C đã không thực hiện đúng lời hứa trả nợ dù bà Nh1 ông Nh liên hệ đòi nhiều lần bằng cách gọi điện thoại, gặp trực tiếp. Đến ngày 04/7/2020 bà Ng mới viết cho bà Nh1 ông Nh giấy vay tiền với nội dung: "Tôi Nguyễn Thị Ánh Ng có mượn của vợ chồng ông Nh 17 cây vàng, một số tiền 1.870.000.000đ (một tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng)". Gần đây bà Nh1 ông Nh liên hệ bà Ng ông C không được. Qua tìm hiểu, bà Nh1 ông Nh được biết bà Ng ông C đã bán căn nhà mà gia đình ông bà đang ở cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Thúy L và anh Phạm Văn Ng, bằng giấy tay nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho bà Nh1 ông Nh. Hiện người mua nhà đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định là tài sản chung của bà Ng ông C.

Nay, bà Nh1 ông Nh yêu cầu buộc bà Ng ông C phải trả cho bà Nh1 ông Nh 17 lượng vàng SJC và tiền mặt là 1.870.000.000đ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật đối với số tiền vay 1.870.000.000đ từ ngày 15/5/2020 đến ngày xét xử. Riêng đối với 17 lượng vàng SJC bà Nh1 ông Nh không yêu cầu tính lãi. Đồng thời, yêu cầu Tòa tuyên bố việc mua bán nhà đất bằng giấy viết tay giữa bà Ng ông C với bà L ông N vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Bị đơn ông Huỳnh Anh C và bà Nguyễn Thị Ánh Ng:

Tòa đã thực hiện việc cấp tống đạt, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết theo qui định pháp luật Tố tụng Dân sự nhưng ông C bà Ng không chấp hành triệu tập của Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy L và là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Ng, trình bày:

Chị không có quan hệ gì với ông C bà Ng. Chị biết ông C bà Ng là do chị Y ở địa chỉ số nhà 229 đường L, thành phố Q, giới thiệu. Qua môi giới của chị Y, Chị đã mua nhà đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, của ông C bà Ng với giá 1.500.000.000đ. Cụ thể chị đã đặt cọc cho bà Ng ông C số tiền 300.000.000đ làm 02 lần. Lần 1: Ngày 05/7/2020 vào buổi xế chiều, có mặt ông C bà Ng, anh V. Anh V là người trực tiếp nhận tiền và viết giấy đặt cọc 200.000.000đ; lúc này có ông C bà Ng ký vào giấy đặt cọc, có chị Ph và vợ chồng chị Yến anh V chứng kiến. Số tiền 200.000.000đ này gồm mệnh giá gì thì lâu quá chị không nhớ. Lần 2: Cách thời gian lần thứ nhất khoảng 1 đến 2 tiếng, chị mượn thêm của chị Lê Thị Ph 100.000.000đ, chị đến giao tiếp tiền cọc cho ông C bà Ng. Lần cọc này chị đến đưa tiền cho anh V lúc xế chiều cùng ngày, không có ông C bà Ng. Anh V nhận tiền và có viết thêm vào giấy nhận cọc nhận thêm số tiền 100.000.000đ vào giấy cọc; số tiền 100.000.000đ chị cũng không nhớ mệnh giá. Lần đi giao tiền này có chị Ph chứng kiến. Giấy nhận tiền cọc hiện nay ông C bà Ng đã lấy lại sau khi chị giao đủ số tiền 1.500.000.000đ tiền mua nhà nên anh V (con trai ông C bà Ng) có ghi vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã nhận đủ tiền 1.500.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập vào lúc xế chiều ngày 06/7/2020, ký tại nhà ông C bà Ng, có anh V1 là người làm chứng; các nhà giáp ranh ông Võ Đình A, ông Trần Xuân Ph và ông Trần Xuân Qu do chị và anh V đem hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đến để họ ký và có đến nhà khu vực trưởng ký xác nhận. Sau khi ký xong chị thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.200.000.000đ vào buổi xế chiều cùng ngày tại nhà chị Y anh V1 cho vợ chồng ông C bà Ng và anh V nhận. Lúc chị giao tiền tại nhà chị Y anh V1 thì có người chứng kiến là anh N1 chị Ph. Trong hợp đồng mua bán nhà, đất ghi tên các con ông C bà Ng. Riêng anh Vũ có mặt và tự ký còn lại chị C anh N chỉ ghi tên trong hợp đồng mua bán, rồi do bà Ng ký thay chứ họ không có mặt. Số tiền giao 1.200.000.000đ gồm các mệnh giá 500.000đ, 200.000đ, 100.000đ, 20.000đ nhưng cụ thể bao nhiêu xấp chị không nhớ rõ. Tất cả các lần giao nhận tiền đều do anh V kiểm, đếm và nhận tiền. Chị giữ Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 06/7/2020 (bản gốc); biên lai nộp thuế đất đứng tên bà Ng (bản gốc). Chị không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì nhà đất này chị đã mua, có hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất; đã giao đủ tiền cho bà Ng ông C và chờ ngày ra sổ. Việc bà Ng ông C và bà Nh1 ông Nh vay mượn như thế nào thì chị không có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Anh Vũ:

Tòa đã thực hiện việc cấp tống đạt, thông báo, niêm yết theo qui định pháp luật tố tụng Dân sự nhưng anh V không chấp hành triệu tập của Tòa.

Người làm chứng chị Trần Thị Bảo Y; anh Bùi Xuân V, thống nhất trình bày:

Anh Chị là hàng xóm của chị L. Anh Chị không có quen biết bà Ng ông C. Anh Chị là người giới thiệu cho chị L mua nhà bà Ng ông C với giá 1.500.000.000đ. Anh Chị có chứng kiến việc chị L đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho bà Ng, ông C tại nhà bà Ng ông C. Anh V là người nhận số tiền 200.000.000đ, anh V có viết giấy nhận cọc, có vợ chồng chị Ph chứng kiến. Sau đó, chị L giao đủ số tiền còn lại 1.300.000.000đ cho bà Ng ông C và anh V tại nhà Anh Chị, có vợ chồng chị Ph chứng kiến việc nhận tiền, nhận tiền xong thì không có giấy giao nhận tiền gì hết vì hai bên đã thỏa thuận và thống nhất về giá.

Người làm chứng chị Lê Thị Ph, trình bày:

Chị không quen biết bà Ng ông C. Chị có quen chị L vì chị em hay đi uống cà phê. Chị không biết gì về việc mua bán nhà chuyển nhượng nhà, đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q; giữa chị L với bà Ng ông C. Chị L có gặp nhờ chị đi cùng đến xem nhà đất này, chị có nghe người bán báo giá 1.800.000.000đ nhưng chị L trả 1.500.000.000đ họ không đồng ý bán. Sau vài ngày chị L có điện thoại cho Chị nói họ đồng ý bán với giá 1.500.000.000đ nên rủ chị đến xem nhà. Chị có chứng kiến việc chị L giao tiền cụ thể: Lần cọc khoảng 2 giờ chiều, thời gian cụ thể chị không nhớ, chỉ nhớ năm 2020, chị L cọc 200.000.000đ. Lúc này có mặt chị, chị L và vợ chồng chủ nhà, con của chủ nhà và chị Y (người môi giới). Chị thấy chị L giao tiền mặt, con người bán có viết giấy cọc. Chị chỉ thấy giao tiền cho con người bán nhà đếm, chỉ nhớ giao tiền VNĐ, cụ thể mệnh giá tiền thì Chị không nhớ. Con của người bán có viết giấy nhận cọc, nội dung thì Chị không có đọc. Chị L có nói người bán đòi cọc thêm 100.000.000đ nên chị L có hỏi Chị mượn 100.000.000đ, Chị có hẹn chị L chị sẽ gom tiền hàng (mệnh giá lẫn lộn 500.000đ, 200.000đ…) cho mượn 100.000.000đ. Lúc mượn chị L không có viết giấy nợ, chị L đã trả xong cho Chị số tiền 100.000.000đ mượn. Tối cùng ngày của lần cọc 200.000.000đ, Chị và chị L cùng đến nhà người bán nhà đưa thêm cho con người bán 100.000.000đ, con người bán nhà nhận và có viết thêm vào giấy nhận cọc, nội dung thì chị không có đọc. Lúc giao tiền 100.000.000đ có người bán nhà, con người bán nhà, chị L và Chị.

Do chị L tiếp tục nhờ nên chị có đi theo chị L giao tiền, nghe chị L nói là lần này đi giao đủ tiền mua nhà, chị thấy chị L bỏ tiền trong cốp xe. Thời điểm giao tiền là buổi chiều, chị không nhớ cụ thể ngày, tháng, chỉ nhớ năm 2020. Lần giao tiền thì giao tại nhà chị Y (môi giới) có vợ chồng Y, anh N1 chồng chị, chị L và vợ chồng người bán, con người bán nhà. Chị có đi cùng với chị L và con người bán nhà đến nhà giáp ranh và nhà khu vực trưởng để L nhờ ký giấy tờ gì đó chị không biết.

Người làm chứng anh Nguyễn Hữu N1, trình bày:

Anh không có quen biết gì với bà Ng ông C và chị L. Anh không biết gì về việc mua bán nhà chuyển nhượng nhà, đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7,

khu vực 2, phường Đ, thành phố Q giữa chị L với bà Ng ông C. Anh có đi cùng chị Ph (vợ anh) do chị L nhờ chị Ph đến chứng kiến việc giao tiền mua bán nhà. Lúc giao tiền thì Anh có thấy và cụ thể bao nhiêu thì Anh không biết.

Người làm chứng bà Võ Thị Kim Gi, trình bày:

Vào khoảng 12 giờ trưa ngày 06/7/2020, anh V (con ông bà Ng ông C) có đến gặp bà nhờ ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, do hai bên ký trước; Bà có ký vào giấy này với tư cách Trưởng khu phố. Bà có hỏi giá chuyển nhượng và được biết là 1.500.000.000đ. Bà không có chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên.

Người làm chứng ông Trần Xuân Qu; ông Võ Đình A; ông Trần Đăng Ph1 và bà Lê Thị Ph, thống nhất trình bày:

Các Ông Bà là hàng xóm của ông C bà Ng. Các ông, bà không biết gì việc chuyển nhượng nhà, đất tại số nhà 960/5 đường Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, giữa chị L với bà Ng ông C. Các Ông Bà có ký vào nội dung tờ giấy do anh V (con ông bà Ng ông C) mang qua nhưng không có đọc nội dung, chỉ nghe anh V nói ký giáp ranh để làm sổ đỏ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

1. Buộc ông Huỳnh Anh C và bà Nguyễn Thị Ánh Ng phải trả cho ông Nguyễn Đình Nh và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1 17 lượng vàng SJC và 2.001.928.500đ (trong đó nợ gốc là 1.870.000.000đ và lãi 131.928.500đ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố Q, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm thực hiện hành vi thay đổi sang tên chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất 260, diện tích 145m^2 thuộc tờ bản đồ 5 tọa lạc tại tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có nguồn gốc sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ánh Ng và ông Huỳnh Anh C.

Trường hợp đủ điều kiện phát mãi tài sản theo qui định pháp luật thì ưu tiên thanh toán cho ông Nguyễn Đình Nh và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại số nhà 960/5 Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q; giữa ông Huỳnh Anh C và bà Nguyễn Thị Ánh Ng với chị Nguyễn Thị Thúy L, anh Phạm Văn Ng viết tay xác lập vào ngày 06/7/2020 là hợp đồng vô hiệu.

4. Bác lời nại của chị Nguyễn Thị Thúy L, không đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại số 960/5 Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, giữa ông Huỳnh Anh C và bà Nguyễn Thị Ánh Ng với chị Nguyễn Thị Thúy L, anh Phạm Văn Ng viết tay xác lập vào ngày 06/7/2020 là hợp đồng vô hiệu vì nhà, đất này chị đã mua có hợp đồng chuyển nhượng, đã giao đủ tiền cho bà Ng ông C và chờ ngày ra sổ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 06 và ngày 13 tháng 04 năm 2021 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: Sửa bản án sơ thẩm và công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 06/7/2020 giữa ông Huỳnh Anh C, bà Nguyễn Thị Ánh Ng với bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Phạm Văn Ng là hợp pháp; đồng thời hủy bỏ biệp pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng cụ thể là bị đơn không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy L, hủy Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Huỳnh Anh C, bà Nguyễn Thị Ánh Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh

Huỳnh Anh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thúy L, thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 06/7/2020 giữa ông Huỳnh Anh C, bà Nguyễn Thị Ánh Ng với chị Nguyễn Thị Thúy L, anh Phạm Văn Ng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 06/7/2020) tại số nhà 960/5 Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q, bằng giấy viết tay. Nhà, đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đương sự không tuân thủ về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 122 Luật Nhà ở 2014. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 123, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch nói trên vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ về hình thức. Án sơ thẩm nhận định và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/7/2020 giả tạo là không có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ: Khi bà Ng ông C vay tiền của bà Nh1 ông Nh, ngoài viết giấy hẹn nợ tiền vàng cho bà Nh1 ông Nh thì bà Ng ông C không có cam kết nếu không trả được tiền, vàng thì sẽ bán nhà, đất cho bà Nh1 ông Nh để trừ nợ. Mặc khác, chị L không quen biết vợ chồng bà Ng ông C. Chị L mua nhà, đất của bà Ng ông C qua người môi giới là chị Y. Theo lời khai của những người làm chứng như chị Trần Thị Bảo Y, anh Bùi Xuân V, chị Lê Thị Ph và anh Nguyễn Hữu N1, có tại hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm họ đều thừa nhận là họ có chứng kiến việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại số nhà 960/5 Tr, tổ 7, khu vực 2, phường Đ, thành phố Q và giao nhận tiền giữa vợ chồng bà Ng ông C với chị L. Mặc khác, tại "Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng nhà đất" ngày 06/7/2020 giữa ông Huỳnh Anh C bà Nguyễn Thị Ánh Ng cùng với các con ông C bà Ng với bà Nguyễn Thị Thúy L thì anh Huỳnh Anh V là con của ông C bà Ng đã ghi "(Đã nhận đủ tiền) 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng"; Hợp đồng đã được trưởng khu phố xác nhận. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Ánh Ng ông Huỳnh Anh C với chị L là có diễn ra. Bên bà Ng ông C đã nhận đủ số tiền do hai bên thỏa thuận. Sau khi nhận tiền bà Ng ông C bỏ trốn, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Nh1 ông Nh. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, vợ chồng bà Ng ông C cùng con trai là V cố tình trốn tránh, không có ý kiến bằng văn bản gởi đến Tòa và cũng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa chứng tỏ bà Ng ông C cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.2] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/7/2020 giữa vợ chồng bà Ng

ông C với chị L vô hiệu do vi phạm điều cấm và không tuân thủ về hình thức nên phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Án sơ thẩm xác định Hợp đồng ngày 06/7/2020 vô hiệu do giả tạo nên không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: *"Trường hợp đủ điều kiện phát mãi tài sản theo quy định thì ưu tiên thanh toán cho ông Nguyễn Đình Nh, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1"* là không phù hợp vì tài sản này không phải là tài sản thế chấp để vay tiền.

[2.4] Xét thấy, án sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà nếu tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết sẽ mất đi quyền kháng cáo của các bên đương sự. Do đó, căn cứ vào Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã xét xử về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu", giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1, anh Nguyễn Đình Nh với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Ng, anh Huỳnh Anh C và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm đối với nội dung bị hủy được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 thì chị Nguyễn Thị Thúy L, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thúy L, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định đã xét xử về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu"

giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Nh1, anh Nguyễn Đình Nh với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Ng, anh Huỳnh Anh C và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm đối với nội dung bị hủy được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thúy L không phải chịu. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy L 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002319 ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(*Đã ký và đóng dấu*)

Đỗ Thị Thắm