TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày: 17 - 5 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản".

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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2024/QĐ-PT ngày 08/4/2024 và Thông báo số 148/TB-PT ngày 03/5/2024 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Q, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Xuân S, sinh năm 1972; địa chỉ: Số G P, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Bà Bùi Thị Mai L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số G P, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện đang bị tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh L.

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

3.1. Ông Thái Văn T, sinh năm 1952; bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952; địa chỉ: Số B P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Bùi Hữu T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A N, Khu H, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3.3. Bà Bùi Thị Mai H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số G P, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thúy N, sinh năm 1968; địa chỉ: C K Chung cư K, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số G P, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ1; trụ sở: Số B Khu H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh L2; trụ sở: Số E L, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A H, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Ông Nguyễn H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A M, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mai H.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

(Ông K, bà N có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn A trình bày:

Nhà đất tại số G B, Phường H, thành phố Đ có nguồn gốc do năm 2008, qua thông tin trên mạng ông A, bà H biết ông T, bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng nên đã liên lạc, trao đổi và thống nhất về việc mua bán căn nhà trên với giá 2.850.000.000đ. Do sinh sống tại Nga nên đã nhờ ông S, bà L đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó ông A, bà H đã chuyển cho ông S, bà L số tiền 2.850.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, bà L đã đăng ký biến động, điều chỉnh sang tên bà L vào ngày 25/11/2008 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201080247 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 28/6/2002 đứng tên ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Ngày 12/12/2019, ông S, bà L thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh L2 để vay tiền. Hiện nhà và đất trên đã bán đấu giá để thanh

toán nợ cho Ngân hàng. Theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 14/HĐMB-TD ngày 19/7/2021 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh L thì nhà đất trên trị giá 17.020.000.000đ. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu ông S, bà L liên đới trả giá trị nhà đất là 17.020.000.000đ. Do đây là tài sản chung của ông A, bà H nên rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 8.510.000.000đ là ½ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nay ông A chỉ yêu cầu ông S, bà L liên đới trả ½ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 8.510.000.000đ.

Tại bản giải trình ngày 20/12/2023, ông A trình bày: Ông là người đứng ra giao dịch với ông T, bà T1 để nhận chuyển nhượng nhà đất trên. Ông P là người chở ông S, bà L đi giao tiền cho ông T, bà T1. Nguồn tiền thanh toán là do ông chuyển cho ông S, bà L. Từ năm 2008 đến năm 2020, ông là người đứng ra cho thuê nhà với số tiền 20.000.000đ/tháng, tiền cho thuê nhà ông giữ để sử dụng chung trong sinh hoạt hàng ngày với bà H. Khi ông về Việt Nam sinh sống có yêu cầu bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất qua tên ông nhưng bà L nói để bà H về rồi sang tên luôn. Khi bà H về Việt Nam, yêu cầu bà L sang tên thì bà L cứ khất hẹn rồi mang giấy tờ nhà đất trên để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Do bà L và bà H là chị em ruột nên các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, các giấy tờ chuyển tiền đã thất lạc do đó không xuất trình cho Tòa án được.

Nhà đất tại số E (số C) C, Phường I, thành phố Đ có nguồn gốc do ông A, bà H nhận chuyển nhượng của ông S, bà L vào cuối năm 2019 với giá 11.000.000.000đ, đã thanh toán bằng cách chuyển khoản cho ông S, bà L được 7.000.000.000đ vào năm 2019, còn lại khoảng 3.000.000.000đ thanh toán cho bà L bằng tiền mặt. Nguồn tiền thanh toán là do dành dụm được khi sinh sống ở Nga và tiền cho thuê nhà đất số G B. Chứng từ chuyển khoản hiện nay đã thất lạc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Từ năm 2019-2020, khi ông A, bà H về Việt Nam thì giấy tờ nhà đất bà L đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 19/4/2019, bà L lập hợp đồng thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ1 để bảo lãnh cho ông Bùi Hữu T2 vay tiền. Hiện nhà đất trên đã được bán đấu giá để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 17/HĐMB-TD ngày 30/7/2021 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh L thì nhà đất này trị giá 12.600.000.000đ. Vì vậy, ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L, ông S và ông A đối với nhà đất tại số E C; buộc bà L, ông S liên đới trả giá trị nhà đất là 12.600.000.000đ. Do đây là tài sản chung của ông A, bà H nên rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 6.300.000.000đ là ½ giá trị nhà đất. Nay ông A chỉ yêu cầu ông S, bà L liên đới trả ½ giá trị nhà đất là 6.300.000.000đ.

Bị đơn bà Bùi Thị Mai L trình bày:

Nhà đất tại số G B có nguồn gốc do sự giới thiệu của ông P, ngày 13/12/2008 bà nhận chuyển nhượng nhà đất này của ông T, bà T1 với giá 2.500.000.000đ, bà là người trực tiếp giao tiền cho ông T, bà T1 nhưng nguồn tiền là do ông A, bà H gửi từ Nga về. Vì việc nhận chuyển nhượng nhà đất này là do ông A, bà H nhờ bà đứng tên trên hợp đồng và giấy chứng nhận nhà đất. Năm 2019, bà có nói với ông A, bà

H mượn giấy chứng nhận nhà đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Do không trả được nợ nên tài sản đã bị bán đấu giá để trả nợ Ngân hàng, bà đồng ý theo giá đã bán đấu giá để làm căn cứ giải quyết vụ án và đồng ý chịu trách nhiệm về việc trả tiền cho ông A, bà H. Tại đơn ghi ngày 13/12/2023 và ngày 15/12/2023, bà L trình bày nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất trên là từ số tiền bà L bán nhà đất gần khu Q, Phường F, thành phố Đ mà ông A, bà H nhờ bà L đứng tên trước đó và từ nguồn tiền ông A, bà H chuyển từ nước ngoài về. Do bà H, ông A nhờ bà chăm sóc hai người con của ông A, bà H nên bà đã cho thuê và lấy tiền thuê để chăm lo cho các con của ông A, bà H. Bà không yêu cầu xem xét công sức bảo quản, giữ gìn hay làm tăng giá trị tài sản. Tài sản tranh chấp trên không liên quan gì đến ông S. Bà đồng ý trả cho ông A, bà H mỗi người 8.510.000.000đ.

Nhà đất tại số tại số E (số C) C, Phường I, thành phố Đ có nguồn gốc năm 2019, bà có giao dịch với ông Nguyễn H1 để nhận chuyển nhượng nhà đất này. Sau khi chuyển nhượng, bà thế chấp tài sản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1, bà chưa kịp lấy sổ ở Ngân hàng để lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông A, bà H thì bị bắt. Bà đồng ý theo giá đã bán đấu giá để làm căn cứ giải quyết vụ án và đồng ý chịu trách nhiệm về việc trả tiền cho ông A, bà H. Tại đơn ghi ngày 13/12/2023 và ngày 15/12/2023, bà L trình bày, bà là người giao dịch để mua nhà đất giúp ông A, bà H với giá 12.000.000.000đ, lý do ông A, bà H nhờ bà đứng tên là vì bà H đi nước ngoài trên 20 năm nên khi về Việt Nam phải làm lại sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân. Số tiền trên ông A, bà H đã thanh toán đủ, cụ thể: ông A chuyển vào tài khoản 4.000.000.000đ, số tiền còn lại bà H đưa trực tiếp cho bà. Tài sản này cũng không liên quan gì đến ông S. Các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng nên không có chứng cứ gì. Bà L không yêu cầu xem xét công sức bảo quản, giữ gìn hay làm tăng giá trị tài sản. Bà đồng ý trả cho ông A, bà H mỗi người 6.300.000.000đ.

Bị đơn ông Đoàn Xuân S trình bày:

Bà H là chị ruột của bà L. Ông là chồng của bà L. Ông và ông A có quan hệ là anh em rể. Năm 2008, ông được biết ông A, bà H có bà L tìm mua giúp bất động sản tại thành phố Đ nên đã gửi tiền từ Nga về Việt Nam cho bà L, có lúc gửi cho ông, ông nhận rồi giao cho bà L để bà L tìm kiếm mua nhà đất cho ông A, bà H. Vì không phải là tài sản của vợ chồng ông nên việc bà L tìm mua nhà đất ở đâu ông không quan tâm. Sau này, ông được biết bà L đã mua giúp cho ông A, bà H nhà đất tại số G B và đứng tên trên giấy chứng nhận, nhà đất tại số G B được thế chấp nhiều lần cho các tổ chức Ngân hàng để vay vốn, trong đó có lần thế chấp để lấy tiền mua nhà đất tại đường H, thành phố Đ cho ông A, bà H. Trong các lần thực hiện thủ tục thế chấp, theo quy định của Ngân hàng thì mặc dù tài sản đứng tên bà L nhưng ông là chồng vẫn phải có nghĩa vụ ký vào hợp đồng thế chấp và các giấy tờ liên quan, những lần vay vốn bà L là người trực tiếp nhận và sử dụng vốn vay theo thỏa thuận giữa ông A, bà H và bà L. Lần vay vốn cuối cùng là cuối năm 2019, tài sản trên thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh L2, khoản vay này đã được thanh toán cho Ngân hàng thông qua hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngoài lần vay cho ông A, bà H sử dụng thì các lần vay khác bà L chủ động sử dụng vốn vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh của

cá nhân, không liên quan đến mục đích phục vụ sinh hoạt chung của gia đình. Do đó, ông A, bà H yêu cầu vợ chồng ông liên đới trả lại giá trị nhà đất tại số G B thì ông không đồng ý vì ông chỉ ký tên vào hợp đồng thế chấp theo quy định của Ngân hàng, ông không sử dụng vốn vay và không hưởng bất cứ hoa lợi, lợi tức nào phát sinh từ tài sản trên nên đây là trách nhiệm cá nhân của bà L.

Nhà đất tại số E C thì ngay trước thời điểm bà L đứng tên, ông đã ký văn bản cam kết đây là tài sản riêng của bà L nên mọi giao dịch liên quan đến tài sản này đều do bà L tự quyết định theo quy định của pháp luật, không liên quan đến ông. Do đó, ông không có nghĩa vụ liên đới trả lại giá trị nhà đất này theo yêu cầu của ông A, bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Bùi Thị Mai H trình bày:* Từ năm 1988 bà H sang Nga sinh sống và làm việc, năm 1996 bà và ông A chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Bà là chị ruột của bà L.

Nhà đất tại số G B có nguồn gốc năm 2008, bà H, ông A nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1. Do bà H, ông A sinh sống, làm việc ở Nga nên đã chuyển 2.850.000.000đ cho bà L để nhờ bà L đứng tên lập hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất này. Năm 2019, bà L thế chấp nhà đất này để vay vốn tại Ngân hàng nhưng do không có khả năng trả nợ nên đã đưa ra bán đấu giá tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với số tiền 17.020.000.000đ để trả nợ Ngân hàng. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông S, bà L có nghĩa vụ trả cho bà 1 giá trị nhà đất là 8.510.000.000đ.

Tại đơn trình bày ngày 20/12/2023, bà H trình bày: Năm 2007, bà về Việt Nam và được bà L, ông P dẫn đến xem nhà đất tại số G B sau đó bà trở lại Nga. Năm 2008, ông A về Việt Nam và gọi điện thoại cho bà để bàn bạc mua nhà đất nên mọi giao dịch do ông A thực hiện, giá là 2.850.000.000đ. Nguồn tiền là do bà và ông A chuyển về cho ông S, bà L đưa cho ông P thanh toán cho ông T, bà T1. Số tiền và số lần chuyển do thời gian quá lâu nên bà không nhớ. Tháng 4/2019, bà trở về Việt Nam sinh sống và yêu cầu bà L sang tên nhưng bà L nói phải có chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu mới sang tên được, tháng 4/2020 bà có đủ giấy tờ tùy thân tại Việt Nam nhưng bà L hứa hẹn nên chưa kịp sang tên thì tháng 6/2020 bà L bị bắt. Nay bà yêu cầu được nhận 1/2 giá trị tài sản là 8.510.000.000đ

Nhà đất tại số E C có nguồn gốc do bà H, ông A nhận chuyển nhượng của ông S, bà L vào tháng 5/2019, số tiền chuyển nhượng thì bà giao ông A thỏa thuận với bà L. Ông A cho biết giá chuyển nhượng là 11.000.000.000đ, đã thanh toán 2.500.000.000đ, sau đó ông A đã thanh toán thêm cho bà L bao nhiêu thì bà không nắm rõ vì mọi giao dịch bà đều giao cho ông A. Nguồn tiền thanh toán, bà được ông A cho biết có 400.000.000đ tiền cho thuê nhà đất tại số G B, 1.300.000.000đ ông A trực tiếp giao cho bà L, 400.000.000đ ông A chuyển khoản cho bà L vào ngày 23/5/2019, sau đó ông A chuyển tiếp 400.000.000đ cho bà L. Tại thời điểm bà L chuyển nhượng nhà đất cho bà H, ông A thì bà chưa có giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu nên không làm thủ tục sang tên được, sau khi bà L bị bắt, bà mới biết tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, do không có khả năng trả nợ nên tài sản trên đã

đưa ra bán đấu giá tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với số tiền 12.600.000.000đ để trả nợ Ngân hàng. Nay bà yêu cầu ông S, bà L liên đới trả ½ giá trị nhà đất là 6.300.000.000đ.

- *Ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Ngày 13/11/2008, ông bà chuyển nhượng nhà đất tại số G B cho bà L, ông bà chỉ giao dịch chuyển nhượng với bà L và bà L đã thanh toán đủ tiền. Bà L đã được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông bà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Bùi Hữu T2 trình bày:* Năm 2019, bà L nhờ ông đứng tên vay tiền hộ, do giữa ông và bà L là anh em con dì nên ông đồng ý và ký vào các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhưng không đọc nên không rõ bà L vay bao nhiêu tiền. Do đó, ông đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn H1 trình bày: Ông có chuyển nhượng nhà đất tại số E C cho bà L với giá 12.000.000.000đ, có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng không nhớ chính xác thời gian chuyển nhượng, ông đã bàn giao nhà đất và nhận tiền trực tiếp với bà L.

Người làm chứng ông Nguyễn Hồng P trình bày: Ông có quen biết ông S, bà L. Thông qua ông S, bà L thì ông quen biết với ông A, bà H. Năm 2008, ông có đưa ông S, bà L và ông A đi xem nhà đất tại số G B để mua nhưng do chủ nhà nói giá cao nên không mua được. Sau đó vài tháng, ông S, bà L nhờ ông đứng ra thương lượng giá cả và ông nhận tiền từ ông S, bà L để giao cho ông T, bà T1, hồ sơ chuyển nhượng nhà đất đứng tên bà L. Sau đó, ông A về nước và có nói chuyện với nhau là nhà đất trên của ông A, bà H.

Tại Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản" đối với ông Đoàn Xuân S, bà Bùi Thị Mai L về số tiền 14.810.000.000đ là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số G B, Phường H, thành phố Đ và 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E (số C) C, Phường I, thành phố Đ; không chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Mai L, ông Đoàn Xuân S và ông Trần Văn A đối với nhà đất tại số E C, Phường I, thành phố Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Mai H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản" đối với ông Đoàn Xuân S, bà Bùi Thị Mai L về số tiền 14.810.000.000đ là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số G B, Phường H, thành phố Đ và 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E (số C) C, Phường I, thành phố Đ.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A về việc yêu cầu ông Đoàn Xuân S, bà Bùi Thị Mai L liên đới trả số tiền 14.810.000.000đ là 1/2 giá

trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số G B, Phường H, thành phố Đ và 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E (số C) C, Phường I, thành phố Đ.

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

Ngày 27/12/2023 và ngày 28/12/2023, nguyên đơn ông Trần Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mai H kháng cáo đối với Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ngày 10/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 04/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Ông Trần Văn A đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Bùi Thị Mai H đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn cùng có nghĩa vụ thanh toán cho bà H ½ giá trị nhà đất tại số G B, Phường H, thành phố Đ tương ứng với số tiền 8.510.000.000đ và ½ giá trị nhà đất tại số E C, Phường I, thành phố Đ tương ứng với số tiền 6.300.000.000đ.

3. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Văn A (do ông Sin Thoại K là người đại diện theo ủy quyền), bà Bùi Thị Mai H (do bà Bùi Thị Thúy N là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông A, bà H; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt xét xử lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông A, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà L liên đới trả cho mỗi người ½ giá trị nhà đất tại số G B là 8.510.000.000đ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà L, ông S và ông A đối với nhà đất tại số E C; buộc bà L, ông S liên đới trả cho mỗi người ½ giá trị nhà đất tại số E C là 6.300.000.000đ. Bị đơn bà L xác định tài sản tranh chấp không liên quan đến ông S, đồng ý trả cho ông A và bà H mỗi người 14.810.000.000đ. Bị đơn ông S không đồng

ý với yêu cầu của ông A, bà H nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông A, bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt thấy rằng:

[2.1] Đối với nhà đất tại số G B, ông A, bà H cho rằng do ông bà đang sinh sống và làm việc tại Nga nhưng có nhu cầu mua nhà đất tại Việt Nam, thông qua người môi giới là ông P ông bà đồng ý mua nhà đất tại số G B và có nhờ bà L, ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ số tiền chuyển nhượng ông bà gửi trực tiếp cho ông S, bà Liên thông Q dịch vụ chuyển tiền nhanh Western Union về Việt Nam, sau đó ông bà về Việt Nam có yêu cầu bà L, ông S sang tên lại cho ông bà thì bà L đã thế chấp tài sản này để vay vốn tại Ngân hàng nên không thực hiện việc sang tên theo quy định, hiện nay tài sản không còn bị đưa ra xử lý thu hồi nợ nên đề nghị ông S, bà Liên thanh T3 lại giá trị nhà đất. Bà L thừa nhận ngoài số tiền ông A, bà H chuyển từ Nga về Việt Nam cho bà thì còn có số tiền chuyển nhượng lô đất gần khu quy hoạch N, Phường F, thành phố Đ mà trước đó ông A, bà H nhờ mua nên đồng ý trả lại cho ông A, bà H số tiền này. Còn ông S thừa nhận có việc ông A, bà H gửi tiền cho ông để nhờ bà L mua đất cho ông A, bà H, các lần gửi tiền về ông đã rút đưa hết cho bà L, sau này ông mới biết bà L mua nhà đất tại G B cho ông A, bà H nhưng ông không hưởng lợi gì từ nhà đất này nên trách nhiệm trả nợ thuộc về bà L.

[2.2] Đối với nhà đất tại số E C: Ông A, bà H cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất này của bà L, ông S vào năm 2019 với giá 11.000.000.000đ nhưng không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, đã thanh toán đủ 11.000.000.000đ cho bà L.Về số tiền đã thanh toán, phương thức và nguồn tiền thanh toán ông A cho rằng đã thanh toán cho bà L, ông S bằng cách chuyển khoản cho ông S, bà L 7.000.000.000đ vào năm 2019, khoảng 3.000.000.000đ thanh toán cho bà L bằng tiền mặt, số tiền 1.000.0000.000đ còn lại là tiền bà L cho thuê nhà đất số G B và các khoản khác nhưng ông không nhớ, nguồn tiền thanh toán là do ông dành dụm được khi sinh sống ở Nga và tiền cho thuê nhà đất tại số G B. Còn bà H trình bày, ông A cho biết giá chuyển nhượng là 11.000.000.000đ, đã thanh toán 2.500.000.000đ, sau đó ông A đã thanh toán thêm cho bà L bao nhiêu thì bà không nắm rõ vì mọi giao dịch bà đều giao cho ông A, nguồn tiền thanh toán thì bà được ông A cho biết có 400.000.000đ tiền cho thuê nhà đất tại số G B, 1.300.000.000đ ông A trực tiếp giao cho bà L, 400.000.000đ ông A chuyển qua tài khoản cho bà L vào ngày 23/5/2019, sau đó ông A chuyển tiếp 400.000.000đ cho bà L. Còn bà L cho rằng bà nhận chuyển nhượng nhà đất này của ông H1 giúp ông A, bà H, nguồn tiền là của ông A, bà H nhờ bà đứng tên giao dịch và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thừa nhận nội dung này được thể hiện trong tin nhắn giữa ông A và bà L là đúng.

Mặt khác, tại đơn trình bày ngày 15/12/2023, bà L lại cho rằng ông A chuyển khoản 4.000.000.000đ, số tiền còn lại bà H đưa trực tiếp cho bà L nhưng tại Biên bản hỏi cung ngày 15/7/2022 tại Trại giam Công an tỉnh L bà L khai "... vợ chồng ông A đã thanh toán cho tôi 2,5 tỷ đồng, trong đó có 1 (một) tỷ tiền vợ chồng ông A

gửi tôi, trên 300 triệu đồng tiền lời của khoản tiền 1 tỷ này, 400 triệu đồng tiền cho thuê nhà đất tại số G B và 800 triệu đồng ông A chuyển khoản cho tôi".

Ngoài ra, tại Bản giải trình ngày 20/12/2023 ông A xác định: "*Đối với căn nhà 78 Bùi Thị X ... từ năm 2008 đến năm 2020 nhà và đất trên cho thuê. Tôi là người đứng ra cho thuê nhà. Tiền thuê nhà 20.000.000đ/tháng. Tiền thuê nhà tôi giữ sử dụng chung trong sinh hoạt hàng ngày với bà H...",* Tuy nhiên, bà H lại cho rằng ông A nói với bà nguồn tiền thanh toán có 400.000.000đ tiền cho thuê nhà tại số G B, đồng thời tại biên bản ghi lời khai ngày 09/7/2020 của ông A tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L thể hiện: *"... tháng 5/2019, vợ chồng tôi mua nhà đất tại số B (số M C- phường I- Đ) của bà L để làm nơi ở với giá chuyển nhượng hơn 11 (mười một) tỷ đồng, bà L cho vợ chồng tôi trả từ từ; giữa vợ chồng tôi và bà L không lập giấy tờ mua bán gì, chỉ tin tưởng cam kết miệng với nhau. Vợ chồng tôi đã thanh toán tiền 2.500.000.000đ cho bà L cụ thể trong số tiền này có 1 (một) tỷ đồng tôi gởi cho bà L nêu trên, bà L tính thêm tiền lời cho tôi là 300 (ba trăm triệu đồng) bà L đang giữ tiền tôi cho thuê nhà 78 Bùi Thị Xuân Đà L1 400 (bốn trăm triệu đồng) và tôi đã hai lần chuyển khoản vào tài khoản của bà L tại V mỗi lần 400 (bốn trăm triệu đồng) bà L đã nhắn tin cho tôi công nhận tôi thanh toán được bà L 2,5 tỷ đồng để mua nhà của bà L ... tôi đề nghị khi xử lý tài sản nhà, đất tại B (số mới 53) Chi Lăng - Đ phải ưu tiên cho tôi được nhận số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) nêu trên".*

Tại bản tự khai ngày 09/7/2020 của ông A gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L thể hiện: "*... tháng 05-2019 khi tôi có ý định mua nhà 24 Chi Lăng P9 TP Đ tôi đã đồng ý chuyển tiền thuê nhà 78 Bùi Thị X do L đang giữ 400.000.000 (bốn trăm triệu) cùng với số tiền 1,3 tỷ. Sau đó chuyển tiếp 400 triệu. Tổng là 2,1 tỷ để mua căn nhà B C, đến ngày 23.5.2019 tôi chuyển tiếp 400 triệu. Trả tiền mua nhà Chi Lăng tổng 2,5 tỷ ..."*

[2.3] Như vậy, lời trình bày của các bên về số tiền, phương thức thanh toán và nguồn tiền thanh toán có mâu thuẫn với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền dùng để mua nhà đất trên gồm những khoản nào, ông A, bà H đã chuyển cho bà L, ông S qua dịch vụ chuyển nhanh Western Union về Việt Nam là bao nhiêu, chưa tiến hành xác minh đối với các giao dịch chuyển tiền giữa ông A, bà H và ông S, bà L vào những số tài khoản nào, tên chủ tài khoản là ai, chuyển tiền với mục đích gì, chưa làm rõ ông Nguyễn Hồng P chuyển 1.500.000.000đ vào tài khoản 0071002438318 đứng tên chủ tài khoản bà Nguyễn Thị T1 là khoản tiền gì, ai nhờ ông P chuyển số tiền này, chuyển với mục đích gì và có hay không việc ông A, bà H góp tiền mua các lô đất gần khu Q sau đó bà L đã chuyển nhượng, nếu có thì số tiền góp là bao nhiêu, số tiền bà L chuyển nhượng thu lời bao nhiêu để từ đó mới có cơ sở xác định trên thực tế số tiền để mua nhà đất tại số G B là của ai. Bên cạnh đó, lời khai của các đương sự về nguồn gốc mua nhà đất tại số E C còn mâu thuẫn nhưng không tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ số tiền thực tế chuyển nhượng, số tiền đã thanh toán, phương thức thanh toán và có việc giao tiền giữa bà L và ông A, bà H thông qua các chứng cứ do các bên xuất trình đối với nhà đất tại số E C là có thiếu sót, không đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[2.4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm rõ quá trình chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, phương thức thanh toán đối với hai tài sản là nhà đất trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, hủy bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[3] Về án phí: Do hủy án nên ông A, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn A, bà Bùi Thị Mai H.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

Xử:

1. Hủy Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn A, bà Bùi Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn A số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000252 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đà Lạt.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Mai H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000251 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đà Lạt.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đà Lạt;
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt;
- Người tham gia tố tụng (12);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm