

Bản án số 01/2021/DS-PT

Ngày 05 -01- 2021

V/v: Tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số:
394/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020
của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2303/2020/QĐ- PT
ngày 28 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 309/2020/QĐ- PT
ngày 30 tháng 9 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
3874/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số:
326/2020/QĐ- PT ngày 09 tháng 11 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử
phúc thẩm số: 4009/2020/QĐ- PT ngày 19 tháng 11 năm 2020; Quyết định
hoãn phiên tòa số: 360/2020/QĐ- PT ngày 08 tháng 12 năm 2020; Quyết định
đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4103/2020/QĐ- PT ngày 08 tháng 12 năm
2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Huỳnh Thanh Q, sinh năm 1958 (có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1960.

Cùng nơi cư trú: Số 18B, khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: Số 17A, khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N có: Bà Trương Thị Minh H1, sinh năm 1989; nơi cư trú: ấp T1, xã T2, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 07/11/2019) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q có: Ông Tô Vĩnh H2– Luật sư của Công ty luật T3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Chị Phạm Trần Bảo N1, sinh năm 1991.

2/ Ông Phạm Khắc T4, sinh năm 1957.

Cùng nơi cư trú: Số 55/14A, đường M, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N1, ông T4 có:

Ông Dương Mạnh H3, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 148, đường Đ, Phường C, Quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 133, đường T5, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 29/7/2015) (vắng mặt).

Ông Nguyễn Huỳnh Văn K; địa chỉ liên lạc: Số 654/5 đường P, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 06/10/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Phạm Trần Bảo N1, ông Phạm Khắc T4: Ông Đỗ Quốc H4, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Quang M1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số B22, đường P1, khóm 3, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

2/ Anh Lê Việt T6, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Thị Bích T7, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 18B, khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Anh Huỳnh Tấn P2, sinh năm 1991.

5/ Chị Huỳnh Thị Hồng D, sinh năm 1983.

Cùng nơi cư trú: Số 18B, khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P2 và chị D có: Bà Trương Thị Minh H1, sinh năm 1989; nơi cư trú: ấp T1, xã T2, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 07/11/2019) (có mặt).

6/ Bà Lê Thị H5(Le Thi H5), sinh năm 1962; địa chỉ: R. 1621, G.VIK, NORGE, VƯƠNG QUỐC NA UY.

7/ Ông Nguyễn Ngọc B(Nguyen Ngoc B), sinh năm 1954; địa chỉ: RUUDS, V. 3, 1624 G.VIK, NORGE, VƯƠNG QUỐC NA UY.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H5, ông B có:

Ông Võ Tấn T8, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số B3-21-05, Him Lam Chợ Lớn, 491, đường H6, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 15/4/2019 và ngày 12/8/2019) (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Huyền T9, địa chỉ liên lạc: 237/5 đường Nguyễn Thị T9, phường T10, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H5, ông B: Ông Đoàn Thái Duyên H7, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ủy ban nhân dân thành phố V (xin vắng mặt).

9/ Văn phòng công chứng P3(xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Dương Mạnh H3 là người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 - bị đơn và ông Võ Tấn T8 là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H5- người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2012 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Q trình bày:

Vào ngày 19/01/2011 ông Q hỏi vay của chị N1 số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông Q chỉ nhận 261.000.000 đồng và trừ 39.000.000 đồng để trả lãi 01 tháng. Đến 19/3/2011 ông Q không có khả năng trả lãi tháng thứ hai nên ông T4 và chị N1 yêu cầu ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 164, 165 cho chị N1 đứng tên để chị N1 đem thế chấp vay tiền vì ông T4 có công ty nên ông T4 sẽ vay dùm cho ông Q. Vì vậy tháng 4/2011 ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 164 với giá 250.000.000 đồng và lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 165 với giá 50.000.000 đồng cho chị N1 do Phòng công chứng P3 lập sẵn hợp đồng và đem tới nhà ông Q cho ông Q ký tên. Ông Q có ký tên nhưng không có xem nội dung. Sau khi phát sinh tranh chấp thì ông Q mới biết hợp đồng lập ngày 19/01/2011.

Do thửa đất 165 chưa chuyển mục đích sử dụng và ông Q lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 165 cho chị N1 đứng tên chưa đúng thủ tục nên chị N1 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 165 vào ngày 25/7/2011 với giá 100.000.000 đồng. Hợp đồng do ông T4 lập một bản do ông T4 đem lên nhà ông Q cho ông Q ký tên vào tờ hợp đồng chuyển nhượng. Ông T4 không có trả thêm tiền cho ông Q vì ông T4 nói phải đóng tiền nợ thuế do ông Q chuyển mục đích sử dụng lên đất ở mà chưa đóng.

Ông Q thừa nhận có viết và ký tên trong giấy xác nhận ngày 19/7/2011 với nội dung ông Q có bán cho chị N1 2 thửa đất 164, 165 tờ bản đồ số 31 và trên đất có 03 căn nhà với giá 850.000.000 đồng. Ông Q đồng ý cho chị N1 ghi giá chuyển nhượng hai thửa đất trên giá 350.000.000 đồng để giảm bớt tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông Q lập giấy xác nhận là do ông T4 yêu cầu để làm cơ sở cho ông T4 vay tiền tại ngân hàng.

Sau đó Ngân hàng đi thẩm định và thấy ông Q vẫn ở tại căn nhà nên không cho vay. Ông T4 đánh máy hợp đồng cho thuê nhà vào ngày 28/9/2011, nội dung cho ông Q thuê căn nhà 18B gắn trên hai thửa đất 164, 165 với thời hạn 3 tháng, do ông Q đến nhà ông T4 ký tên. Sau đó ông T4 đem đi chứng thực tại Phòng công chứng P3. Khi hết hạn thuê ông Q có ký tên trong tờ cam kết giao trả nhà cho ông T4 vào ngày 16/12/2011 sau đó ông Q có ký rất nhiều tờ cam kết do ông T4 lập với mục đích để làm niềm tin cho ngân hàng. Đến ngày 18/02/2012 ông T4 yêu cầu ông Q giao nhà cho ông T4 để Ngân hàng lên kiểm tra nên ông Q giao nhà cho ông T4 có hai người làm chứng là Phan Đặng T11, Nguyễn Phước T12.

Ông Q đồng ý kết quả đo đạc do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2014.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 19/01/2011 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m², tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/7/2011 đối với thửa đất 165, diện tích là 135,2m², tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Yêu cầu vô hiệu tờ “Thỏa thuận”, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà, tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Huỳnh Thanh Q với chị Phạm Trần Bảo N1 đối với thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ký ngày 19/01/2011.

4/ Yêu cầu vô hiệu Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng, ngày 19/01/2011 giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1.

5/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140386, tại thửa đất 164 (nêu trên), do UBND thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010; chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 25/7/2011; chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận lần 2 sang tên Phạm Khắc T4 ngày 25/8/2011; và chỉnh lý mặt 4 lần 3 giấy chứng nhận sang tên Lê Thị H5 ngày 10/8/2012.

6/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140387, tại thửa 165 (nêu trên), do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010; chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận (lần 1) sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 03/8/2011; chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận (lần 2) ngày 25/8/2011.

7/ Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2011 giữa chị Phạm Trần Bảo N1 và ông Phạm Khắc T4 tại phần đất thửa 164 và 165 (nêu trên).

8/ Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 giữa ông Phạm Khắc T4 và bà Lê Thị H5 đối với thửa đất 164 và 165 (nêu trên).

9/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BI 775374, tại thửa 165 (nêu trên), do UBND thành phố V ký cấp cho ông Phạm Khắc T4 ngày 12/6/2012; chỉnh lý mặt 3 (lần 1) sang tên bà Lê Thị H5 ngày 10/8/2012.

10/ Yêu cầu công nhận thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 1.278,8m², loại đất LNQ và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cùng toàn các bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N.

11/ Yêu cầu bà H5, anh T6 và vợ anh T6 là chị Nguyễn Thị Bích T7 giao trả nhà và tài sản gắn liền trên hai thửa đất số 164 và 165 (nêu trên) cho vợ chồng ông Q và bà N.

Ông Q đồng ý trả cho chị N1 số nợ vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước quy định từ ngày 19/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nhưng yêu cầu được khấu trừ số tiền lãi 39.000.000 đồng đã trả cho bị đơn.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có chị Trương Thị Minh H1 làm đại diện trình bày: Vào năm 2009 vợ chồng ông Q và bà N có nhận chuyển nhượng thửa đất 164, 165 tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V với số tiền là 700.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà N đứng ra trông coi thợ xây dựng gồm: Bơm cát san lấp, làm hàng rào xung quanh, xây dựng một căn nhà cấp 4 và một dãy nhà 05 phòng để hốt thuốc nam và điều trị bệnh.

Bà N không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Q và chị N1. Đến khi ông T4 vô gặp bà N tại phòng thuốc nam yêu cầu đóng cửa hai tuần thì bà mới biết việc ông Q vay tiền của chị N1.

Tài sản nhà và đất tại thửa 164, 165 là tài sản chung của gia đình bà gồm ông Q, bà N và hai người con là Huỳnh Thị Hồng D, Huỳnh Tấn P2 nên bà yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông T4, chị N1, bà H5 giao trả nhà và đất cho gia đình bà N.

Bà N đồng ý cùng với ông Q trả cho chị N1 số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Phạm Trần Bảo N1, ông Phạm Khắc T4 do Ông Dương Mạnh H3 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị N1 không có cho ông Q vay số tiền 300.000.000 đồng như ông Q trình bày trên và cũng không có việc nhận tiền lãi trước 39.000.000 đồng.

Vào ngày 19/01/2011 ông Q có nhu cầu vay tiền, hai bên chỉ thỏa thuận việc cho vay tiền nhưng sau đó ông Q thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Q cho chị N1 nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 164, 165 với số tiền 850.000.000 đồng. Cùng ngày 19/01/2011 hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 164 với giá 250.000.000 đồng. Do thửa đất 165 còn nợ thuế nên lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu nhà của thửa 165 vào ngày 19/01/2011. Do các tài sản gắn trên thửa đất chưa được cấp quyền sở hữu nên không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mà lập văn bản thỏa thuận viết tay ngày 19/7/2011 với nội dung ông Q đồng ý giao tài sản cho chị N1.

Chị N1 đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Q 02 lần: Lần thứ nhất là 350.000.000 đồng tại Phòng công chứng P3 vào ngày 19/01/2011; lần thứ hai 500.000.000 đồng tại quán cà phê, cả hai lần giao tiền đều không có viết biên nhận.

Ngày 19/7/2011 ông Q lập giấy thỏa thuận xác nhận có bán cho chị N1 2 thửa đất 164, 165 tại tờ bản đồ số 31 và trên đó có 03 căn nhà trên đất với giá 850.000.000 đồng. Ông Q đồng ý cho chị N1 ghi giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 350.000.000 đồng để giảm bớt tiền thuế chuyển nhượng. Ngày 25/7/2011 chị N1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 165 với giá 100.000.000 đồng. Việc ghi giá 100.000.000 đồng là do hai bên thống nhất ghi chứ không có trả thêm tiền. Sau đó chị N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, ngày 05/8/2011 chị N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Khắc T4 là cha ruột của chị N1 tại Phòng công chứng P3.

Sau khi chị N1 làm thủ tục tặng cho ông T4 hai thửa đất 164, 165 thì ông T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Q ký tên thuê nhà của ông T4 vào ngày 28/9/2011 tại Phòng công chứng P3 với thời hạn thuê 3 tháng, giá tiền thuê nhà mỗi tháng 13.000.000 đồng. Do ông Q không trả tiền thuê nhà nên ông T4 đòi lại nhà, ông Q lập tờ cam kết giao nhà vào ngày 08/01/2012, ngày 09/01/2012, ngày 05/02/2012, ngày 12/02/2012 và ngày 28/02/2012 ông Q lập tờ giao mặt bằng và gửi đồ. Ngày 14/3/2012 ông Q lập tờ ủy quyền cho ông T4 chuyển đồ cho ông Q. Ngoài ra ngày 16/12/2011 ông Q lập cam kết về việc di dời nhà và trả nhà cho ông T4, việc lập cam kết được lập tại văn Phòng công chứng P3.

Đến ngày 08/5/2012 ông T4 đã chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H5 với giá 1.780.000.000 đồng nhưng hai bên chỉ thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 1.200.000.000 đồng, ông M1em của bà H5 trả 780.000.000 đồng; bà H5 trả số tiền còn lại. Ông T4 đã giao nhà và đất cho bà H5 sử dụng.

Bị đơn chị N1 và ông T4 đồng ý kết quả đo đạc do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 23/6/2014. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông Q, bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H5, ông Nguyễn Ngọc B có ông Võ Tấn T8 làm đại diện trình bày:

Vào ngày 08/5/2012 ông T4 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H5 căn nhà và đất tại thửa 164, 165 với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng. Nhưng hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng đất với giá 1.200.000 đồng. Do căn nhà chưa được cấp sổ hữu nên không có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T4 đã giao cho bà H5 sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Bà H5 đã sửa chữa nhà lại với số tiền là 41.000.000 đồng. Nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 với chị N1 thì yêu cầu ông T4 trả số tiền 1.821.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Việt T6 trình bày:

Ông T6 là em ruột của bà H5. Trước đây bà H5 có mua căn nhà của ông T4, sau khi mua nhà đất thì bà H5 xuất cảnh sang Na Uy sinh sống nên bà H5 giao nhà và đất cho vợ chồng ông T6, bà T7 trông coi và sử dụng để ở từ năm 2012 vì bà H5 ở nước ngoài. Mỗi năm bà H5 về Việt Nam từ 01 đến 02 lần và đều ở tại căn nhà 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V. Từ khi quản lý sử dụng nhà đến nay vợ chồng ông T6 và bà T7 không có xây dựng sửa chữa căn nhà.

Anh T6 không chấp nhận giao trả nhà và đất tại số 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T7 trình bày: Bà T7 là vợ của ông T6 và là em dâu của bà Lê Thị H5. Hiện tại bà T7 cùng với ông T6 là người trông coi quản lý tài sản dùm bà H5 là căn nhà và đất tại thửa 164, 165 (nêu trên). Bà T7 không có yêu cầu gì nên xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị M2- Trưởng Văn phòng công chứng P3 trình bày:

Ngày 19/01/2011 và ngày 25/7/2011 ông Q thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N1 hai thửa đất 164 tờ bản đồ số 31 diện tích 1.293,5m² đất và thửa đất 165 tờ bản đồ số 31 diện tích 135,2m² đất. Do hai bên tự nguyện ký kết với nhau, các bên có đủ năng lực để chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Công chứng viên không biết việc thỏa thuận việc hợp đồng vay và không nắm rõ việc giao nhận tiền. Xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M1 trình bày:

Ông M1 là em của bà H5. Do bà H5 có nhận chuyển nhượng đất của ông T4. Ông thông nhất về số tiền đã trả cho ông T4. Do ông M1 không có yêu cầu độc lập nên xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Ủy ban nhân dân thành phố V vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DSST Ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà N, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 19/01/2011 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m², tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/07/2011 đối với thửa đất 165, diện tích là 135,2m², tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vô hiệu tờ “Thỏa thuận”, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà, tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Huỳnh Thanh Q với chị Phạm Trần Bảo N1 đối với thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ký ngày 19/01/2011; vô hiệu Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng ngày 19/01/2011 giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 140386 cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010; chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 19/7/2011; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140387 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010; chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 03/8/2011, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số

000106; chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận lần 2 cho Phạm Khắc T4 nhận tặng cho ngày 25/8/2011 theo hồ sơ số 000113; vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2011 giữa chị Phạm Trần Bảo N1 và ông Phạm Khắc T4 phần đất thửa 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1293,5m² và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² cùng tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 giữa ông Phạm Khắc T4 và bà Lê Thị H5 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1293,5m² và thửa 165 tờ bản đồ số 31, diện tích là 135,2m² tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BI 775374, tại thửa 165 (nêu trên), do UBND thành phố V ký cấp cho ông Phạm Khắc T4 ngày 12/6/2012; chỉnh lý mặt 3 (lần 1) sang tên bà Lê Thị H5 ngày 10/8/2012; công nhận thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 1.278,8m², loại đất LNQ và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cùng toàn các bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N;

Buộc ông Q và bà N trả lại cho chị N1 số tiền vay và lãi là 319.875.000 đồng.

Buộc ông Phạm Khắc T4 trả lại cho bà H5 số tiền 1.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H5 168.931.162 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H5 về việc yêu cầu tiếp tục sử dụng hai thửa đất 164,165 tờ bản đồ số 31 cùng toàn các bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất cùng tọa lạc tại ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn chị N1, ông T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H5 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 187/2018/DSPT ngày 19/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DSST ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 19/01/2011 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/7/2011 đối với thửa đất 165, diện tích là 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Vô hiệu tờ thỏa thuận ngày 19/01/2011 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà, tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Huỳnh Thanh Q với chị Phạm Trần Bảo N1 đối với thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V.

1.4. Vô hiệu Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng ngày 19/01/2011 giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1.

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2011 giữa chị Phạm Trần Bảo N1 và ông Phạm Khắc T4 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1293,5m² và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Công nhận ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 1.278,8m², loại đất LNQ và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m², loại đất ONT, cùng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2014.

1.7. Buộc bà Lê Thị H5, ông Lê Việt T6 và bà Nguyễn Thị Bích T7 có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N thửa 164, diện tích 1.278,8m² loại đất LNQ và thửa 165, diện tích 135,2m² loại đất ONT cùng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N gồm nhà ở chính; nhà khám bệnh; nhà cấp phát thuốc và nhà ăn; nhà kho chứa thuốc; nhà kho và nhà vệ sinh; hàng rào bảo vệ; sân; cổng rào chính.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2014 và Biên bản về việc khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/5/2014).

1.8. Ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.9. Buộc ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N có trách nhiệm liên đới trả cho chị Phạm Trần Bảo N1 nợ vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi 379.575.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng cộng chung nợ gốc và lãi là 679.575.000 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.10. Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh Q tự nguyện trả cho chị Phạm Trần Bảo N1 tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 165 do chị N1 nộp thay là 51.376.000 đồng (năm mươi một triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H5.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 giữa ông Phạm Khắc T4 và bà Lê Thị H5 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m² và thửa 165, diện tích là 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Buộc ông Phạm Khắc T4 hoàn trả và bà Lê Thị H5 số tiền chuyển nhượng đất là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

2.3. Buộc ông Phạm Khắc T4 bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị H5 số tiền là 1.507.654.000 đồng (một tỷ năm trăm lẻ bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

2.4. Chi phí sơn nhà số tiền 41.000.000 đồng bà Lê Thị H5 không yêu cầu bồi hoàn nên không đặt ra để giải quyết.

3. Hủy việc điều chỉnh thay đổi quyền sử dụng đất tại mặt 3, 4 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 25/7/2011; lần 2 sang tên Phạm Khắc T4 ngày 25/8/2011; lần 3 sang tên Lê Thị H5 ngày 10/8/2012 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140386, tại thửa đất 164 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010.

3.1. Hủy việc điều chỉnh thay đổi quyền sử dụng đất tại mặt 4 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 03/8/2011; lần 2 sang tên Phạm Khắc T4 ngày 25/8/2011 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140387, tại thửa đất 165 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010.

3.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BI 775374 tại thửa đất 165 tờ bản đồ số 31 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Phạm Khắc T4 ngày 12/6/2012 được điều chỉnh sang tên cho bà Lê Thị H5 ngày 10/8/2012 trên mặt 3 chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá và án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/6/2020, Ông Dương Mạnh H3, người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà N. Ông Võ Tấn T8, người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 giữa ông Phạm Khắc T4 và bà Lê Thị H5 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m² và thửa 165, diện tích là 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Huỳnh Văn K, người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 là bị đơn; bà Nguyễn Thị Huyền T9, người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Quốc H4 trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tuyên bố các hợp đồng vô hiệu, hợp đồng tặng cho vô hiệu. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh khi hủy án đã yêu cầu làm rõ các chứng cứ do

bị đơn xuất trình như "tờ thỏa thuận" ngày 19/7/2011 do ông Q ghi có nội dung có bán cho chị N1 hai thửa đất 164,165 và tài sản trên đất với giá 850.000.000 đồng, đồng ý cho chị N1 ghi giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Vì sao ông Q làm giấy thỏa thuận này? Nhằm mục đích gì? Nếu đã là hợp đồng vay và đã ký giả cách hai hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/01/2011 vậy tại sao làm tờ thỏa thuận trên? Có hay không hợp đồng ngày 25/7/2011? Làm rõ nguồn tiền ông Q nhận chuyển nhượng hai thửa đất có phải nguồn tiền từ việc bán tài sản chung của ông Q, bà N?

Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm có quyền yêu cầu cung cấp chứng cứ, thu thập chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các bên đã thừa nhận, không cần thu thập các hợp đồng sao y tại Phòng công chứng.

Ông Q, chị N1 có bàn bạc vay mượn số tiền 300.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ vay tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164 ngày 19/01/2011 và thửa 165, chị N1 thực hiện các thủ tục đăng ký. Ông Q giao nhà cho chị N1, cho người nhận chuyển nhượng. Hợp đồng các bên ký kết giả tạo che dấu hợp đồng vay, không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng vay có trả lãi hya không trả lãi, các bên không có lý do che dấu hợp đồng hợp pháp này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà được pháp luật quy định rất chặt chẽ. Ông Q chấm dứt quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Ông Q ký hợp đồng thuê tài sản với chủ mới là ông T4. Hợp đồng thuê nhà được ký tại Phòng công chứng. Ông Q không còn quyền sở hữu về tài sản chuyển nhượng. Tất cả văn bản có công chứng, tình trạng sức khỏe ông Q đầy đủ. Khai nại của ông Q bị ép buộc ký cma kết giao nhà là không có căn cứ. Ông T4 không có vi phạm gì trong việc sang nhượng nhà đất cho bà H5. Bà N và ông Q ly hôn. Ông Q mua hai mảnh đất của bà L1 năm 2009 đến năm 2014 ông Q, bà N mới đăng ký kết hôn lại. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ông K trình bày: Thống nhất ý kiến của ông H4.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà H5 và ông B: ông Đoàn Thái Duyên H7 trình bày:

Án sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật khi tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông T4 và bà H5 vô hiệu, áp dụng không đúng khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Bà H5 được xác định là người thứ ba ngay tình. Bà H5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua việc chuyển nhượng hợp pháp với ông T4. Ông T4 được UBND thành phố V xác nhận là chủ sở hữu tài sản, chuyển nhượng tài sản hợp pháp cho bà H5, tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật. Hợp đồng giữa ông Q với chị N1 vô hiệu. Hợp đồng giữa chị N1 với ông T4 vô hiệu, hủy tất cả các giấy chứng nhận đã cập nhật thì không thể buộc bà H5 giao trả nhà đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Đường lối xét xử này Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy và có nhận định nếu thật sự giao dịch giữa ông Q và chị N1 có vô hiệu thì việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 với bà H5 vô hiệu không đảm bảo quyền lợi người thứ ba

ngay tình. Mặt khác, đường lối xét xử này là quan điểm của Tòa án nhân dân tối cao liên quan đến giải quyết quyền sở hữu trong tập huấn trực tuyến. Án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn không có yêu cầu gì về tài sản của bà H5 mà án sơ thẩm buộc bà H5 giao trả nhà đất cho nguyên đơn. Ông T4 không có hành vi trái pháp luật và không có lỗi. Án sơ thẩm tuyên ông T4 phải bồi thường thiệt hại cho bà H5. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách đương sự, xác định yêu cầu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà H5 giao trả nhà và tài sản cho ông Q, bà N. Nội dung bản án mâu thuẫn với việc đòi lại tài sản của chị N1, ông T4. Bà H5 phải tham gia tố tụng với tư cách bị đơn, không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quan điểm không đúng với phần của bà N. Ông Q kết hôn với bà Năm 2013, ông Q không nhập tài sản riêng vào tài sản chung theo quy định pháp luật nên không có căn cứ xác định thửa đất 164, 165 là tài sản chung của ông Q và bà N. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N là không đúng. Thủ tục không đầy đủ. Ông B là chồng của bà H5 có liên quan đến tài sản chung nhưng không thu thập tài liệu của ông B liên quan đến tài sản này mặc dù ông B không có yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm xác minh làm rõ tài sản chung, riêng, đối chất làm rõ các vấn đề mà Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy trước đây. Ông Q, bà N bán tài sản cũ và mua lại hai thửa đất tranh chấp trên, có bà L1 xác nhận ông Q, bà N là người mua tài sản. Kháng cáo của bị đơn cho rằng "tờ thỏa thuận" ngày 19/7/2011 và hợp đồng ngày 25/7/2011. Tòa án đã có nhiều văn bản yêu cầu cơ quan chuyên môn, mời ông T4 đến Tòa đối chất nhưng ông T4 không đến và từ chối đối chất. Các đương sự thừa nhận có sự thỏa thuận này nên không cần phải chứng minh thêm. Việc mua tài sản có ngay tình hay không vì quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên chưa được Nhà nước công nhận công trình trên đất, tài sản trên đất. Giấy chứng nhận cũ vẫn còn, không ghi nhận tài sản trên đất. Người nước ngoài đứng tên khi đầu tư và ở lâu dài thì phải có hồ sơ kèm theo là có nhu cầu ở tại Việt Nam nhưng hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, đơn đăng ký quyền sử dụng đất của bà H5 không có. Cấp sơ thẩm giải quyết vô hiệu hợp đồng là có căn cứ. Người bảo vệ cho bà H5 cho rằng chưa làm rõ hợp đồng giữa chị N1 và ông Q có phải là giao dịch giả tạo. Hợp đồng ngày 19/01/2011 hợp đồng kèm theo cam kết thực hiện hợp đồng vay, nghĩa vụ trả lãi. Hợp đồng này cùng một lúc với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi 250.000.000 đồng, tờ thỏa thuận ghi 50.000.000 đồng. Biên bản định giá tài sản trên 1.700.000.000 đồng. Giao dịch giả tạo, trái quy định pháp luật. Giao dịch ngày 19/01/2011 không có vấn đề thì tại sao có thỏa thuận ngày 25/7/2011. Giao dịch ngày 25/7/2011 không có giao nhận tiền, giao dịch không có thật, không có giá trị pháp lý. Nguyên đơn làm đơn xác định yêu cầu khởi kiện có 15 mục. Án sơ thẩm xét xử phù hợp quy định pháp luật, đã làm rõ cấp phúc thẩm khi hủy án đề nghị.¹⁵ Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác

kháng cáo của các đương sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông Q trình bày: Hợp đồng thuê nhà là giả cách để vay ngân hàng. Hợp đồng không đúng địa chỉ của ông. Ông đã có đơn khởi kiện bổ sung. Việc mua bán có ngay tình hay không, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hồ sơ vì tranh chấp nhiều lần nhưng bà H5 vẫn mua.

Bà Minh H1 trình bày: Thống nhất ý kiến của luật sư.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà H5 và ông B: ông Đoàn Thái Duyên H7 trình bày: Giao dịch ngày 25/7/2011, Tòa án có gửi cho cơ quan có thẩm quyền cung cấp không được, yêu cầu đối chất với ông T4 không được vì ông T4 chưa tham gia giao dịch này. Bà H5 người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các giấy tờ là công dân Việt nam, có sổ CMND được cấp ngày 07/5/2012 do Công an tỉnh Đồng Tháp cấp, chưa từ bỏ quốc tịch Việt Nam. Bà H5 vẫn thường xuyên nhập cảnh vào Việt nam. Luật sư của nguyên đơn cho rằng căn cứ hủy giấy chứng nhận là không thỏa đáng. Giao dịch ngày 25/7/2011 là giao dịch trái pháp luật do không có nhận tiền là không đúng vì chị N1 chỉ không có chứng từ chứng minh việc giao tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với chị N1 vô hiệu dẫn đến Hợp đồng giữa chị N1 với ông T4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 với bà H5 vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng của ông T4 và bà H5 là 1.800.000.000 đồng nhưng ghi 1.200.000.000 đồng giả tạo do trốn thuế. Án sơ thẩm đánh giá đúng lỗi, buộc ông T4 trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho bà H5. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Mạnh H3, người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 là bị đơn; Ông Võ Tấn T8, người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn, đại diện bị đơn chị N1, ông T4, đại diện người liên quan của bà H5, ông B thống nhất xác định giá đất thị trường chuyển nhượng

thực tế tại địa phương đối với thửa đất 164, 165 tọa lạc tại khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V để làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể giá đất trồng cây lâu năm là 2.138.800đ/m²; giá đất ở là 1.665.100đ/m² và thống nhất giữ nguyên biên bản định giá ngày 16/5/2014 (Bút lục 381- 387) của Hội đồng định giá đã xác định tại sản gắn trên thửa đất 164, 165 tọa lạc tại số 18B ấp Tân Quới H, xã T (nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V) trong đó đã định giá tài sản nhà chính, nhà khám bệnh, nhà cấp phát thuốc, nhà kho chứa thuốc, nhà kho + nhà vệ sinh, hàng rào, sân, cổng rào được định giá bằng tổng số tiền là 1.720.835.682 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi hai đồng).

Các tài sản trên do ông T6, bà T7 đang quản lý sử dụng, không có tu bổ sửa chữa thêm nên thống nhất không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

[2.2] Ông Q có vay của chị N1 số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 19/01/2011, với thời hạn vay 06 tháng, hai bên có lập “*Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng*” ngày 19/01/2011 (Bút lục 267) có chữ ký của chị N1, ông Q. Ông Q có lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” ngày 19/01/2011 (Bút lục 29-31) đối với thửa đất thửa đất 164 với số tiền 250.000.000 đồng và ký “*Thỏa thuận*” ngày 19/01/2011 (Bút lục 528-530) “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V” với giá 50.000.000 đồng trong đó giá đất 35.000.000 đồng và giá nhà 15.000.000 đồng. Ông Q có lập “*Giấy thỏa thuận*” do ông Q viết tay ngày 19/7/2011 (Bút lục 308) về việc chuyển nhượng hai thửa đất 164, 165 cùng tài sản trên đất với giá là 850.000.000 đồng. Đến ngày 25/7/2011 ông Q tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 165 cho chị N1 với giá 100.000.000 đồng.

Ông Q thừa nhận có ký tên trong các văn bản nêu trên, cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận không còn lưu giữ bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/07/2011 đối với thửa đất 165. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều thừa nhận có ký tên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/7/2011.

[2.3] Chị N1 và ông Q có ký tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng ngày 19/01/2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 164 số tiền 250.000.000 đồng và tờ thỏa thuận “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V” với

giá 50.000.000 đồng trong đó giá đất 35.000.000 đồng và giá nhà 15.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q có nhận của chị N1 số tiền 300.000.000 đồng như lời thừa nhận của ông Q và phù hợp với “*Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng*” ngày 19/01/2011 (Bút lục số 267) có nội dung: “Tôi cam kết hoàn vốn và lãi đúng hạn cho chị N1 , nếu tôi sai cam kết này thì chị N1 được quyền đóng thuế trước bạ sang tên quyền sở hữu tài sản theo hợp đồng mà tôi đã ký ngày 19/01/2011” là có căn cứ.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2011 thửa đất 165 với giá tiền 100.000.000 đồng. Ông Q khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích sang tên cho chị N1 để chị N1 làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng dùm ông Q. Còn chị N1 thì cho rằng do ông Q còn nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất nên ngày 19/01/2011 chỉ làm tờ thỏa thuận “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V” với giá 50.000.000 đồng trong đó giá đất 35.000.000 đồng và giá nhà 15.000.000 đồng. Sau khi hoàn thành thủ tục nộp thuế chuyển mục đích sử dụng thửa 165 nên hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng công chứng. Chị N1 giao cho ông Q số tiền còn lại là 500.000.000đồng tại quán cà phê. Việc giao nhận này không làm giấy tờ và không có ai chứng kiến. Ông Q không thừa nhận có nhận của chị N1 số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 25/7/2011. Chị N1 cũng thừa nhận rằng sau khi ký hợp đồng ngày 25/7/2011 thì chị mới trả tiếp số tiền 500.000.000 đồng cho ông Q. Ngày 25/7/2011 mặc dù hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 165 với số tiền 100.000.000 đồng nhưng không có giao nhận số tiền 100.000.000 đồng như nội dung trong hợp đồng đã ghi.

Người đại diện chị N1 cho rằng ông Q đã chuyển nhượng quyền dụng đất thửa 164, 165 với số tiền 850.000.000 đồng thể hiện qua “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/7/2011 (Bút lục 308) do ông Q viết và ký tên có nội dung ông Q bán cho chị N1 hai thửa đất số 164, 165 và tài sản gắn liền trên đất với giá 850.000.000 đồng để xác định ông Q có nhận của bà 850.000.000 đồng. Tuy nhiên người đại diện của chị N1 cũng thừa nhận vào ngày 19/7/2011 chị N1 không có giao tiền cho ông Q, cho đến ngày 25/7/2011 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 165 xong thì chị N1 mới trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 500.000.000 đồng. Ông Q không thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000 đồng tại quán cà phê như lời khai của chị N1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q không có nhận số

tiền 850.000.000 đồng để chuyển nhượng hai thửa đất 164, 165 và tài sản gắn liền trên đất cho chị N1 là có căn cứ.

[2.5] Người đại diện hợp pháp của bà N khai tài sản thửa đất 164, 165 có nguồn gốc do ông Q nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị L1 vào năm 2009, khi chuyển nhượng đất do bà N cùng với ông Q, trả tiền mua đất của bà L1. Sau khi chuyển nhượng đất bà N là người trực tiếp coi thợ xây dựng nhà trên thửa đất 164, 165. Bà N cho rằng tài sản tại thửa đất 164, 165 là tài sản chung của bà và ông Q được xây dựng vào năm 2010. Tại biên bản định giá 16/5/2014 đã định giá tài sản gắn tại thửa 164, 165 gồm: Nhà ở chính giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 353.330.000 đồng; nhà khám bệnh giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 415.225.870 đồng; nhà cấp phát thuốc và nhà ăn giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 222.515.000 đồng; nhà kho chứa thuốc giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền 260.389.080 đồng; nhà kho và nhà vệ sinh giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 208.365.440 đồng; hàng rào khung bê tông xây tường lửng + lưới B40 giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 133.398.962 đồng; sân lát xi măng thành tiền là 108.387.647 đồng; cổng rào móng, mái bê tông + ngói giá trị sử dụng còn lại 86% thành tiền là 19.223.683 đồng. Tổng giá trị tài sản trên hai thửa đất 164, 165 là 1.720.835.682 đồng.

So với giá chuyển nhượng được ghi trong tờ “*Thỏa thuận*” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V” với giá 50.000.000 đồng trong đó giá đất 35.000.000 đồng và giá nhà 15.000.000 đồng (Bút lục 528 - 530) là chưa phù hợp với giá trị tài sản gắn trên đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Vì vậy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” thửa 164 giữa chị N1 và ông Q lập ngày 19/01/2011 với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng; tờ “*Thỏa thuận*” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, với giá 50.000.000 đồng và “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” thửa đất 165 giữa chị N1 và ông Q lập ngày 25/7/2011 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chị N1 cho ông Q vay số tiền 300.000.000 đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[26] Giao dịch dân sự về hợp đồng vay 300.000.000 đồng theo “*Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng*” ngày 19/01/2011 (Bút lục 267) giữa ông Q và chị N1 vẫn có hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Q và bà N, buộc ông Q bà N có trách nhiệm trả cho chị N1 số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 379.575.000đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 679.575.000đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Công nhận sự tự nguyện của ông Q, bà N tự nguyện trả cho chị N1 tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 165 do chị N1 nộp thay là 51.376.000đ (năm mươi một triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) là có căn cứ.

[2.7] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa chị N1 với ông T4 lập ngày 05/8/2011 đối với thửa 164, 165 (Bút lục 296-299).

Theo khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông Q bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền của chị N1 tại thửa đất đối với thửa đất 164, 165 theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự. Vì vậy việc chị N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T4 lập ngày 05/8/2011 đối với thửa đất 164, 165 cũng bị vô hiệu theo quy định.

[2.8] Về yêu cầu của bà H5 yêu cầu công nhận cho bà H5 được quyền sử dụng thửa đất 164, 165 cùng tài sản gắn liền trên đất:

Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị N1 và ông T4 ngày 05/8/2011. Ông T4 làm thủ tục kê khai đăng ký và được chỉnh lý mặt 3, mặt 4 sang tên ông T4 tại các giấy chứng nhận các thửa đất 164 và 165 cùng ngày 25/8/2011. Ngày 08/5/2012 ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Lê Thị H5. Người đại diện hợp pháp của bà H5 khai rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164, 165 và tài sản gắn liền với đất trị giá 1.200.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền 1.800.000.000đồng. Người đại diện của ông T4 cũng thừa nhận ông T4 đã nhận của bà H5 số tiền 1.800.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 164, 165 cho bà H5.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị là 1.800.000.000 đồng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông T4 lập ngày 05/8/2011 đối với thửa đất 164, 165 bị vô hiệu nên việc ông T4 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H5 vào ngày 08/5/2012 cũng bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu khi người thứ ba nhận được tài sản thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

[2.9] Thực tế, trên đất có nhà ở chính, nhà khám bệnh, nhà cấp phát thuốc và nhà ăn, nhà kho chứa thuốc, nhà kho và nhà vệ sinh...nhưng các hợp đồng của các bên chỉ ghi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông T4; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T4 cho bà H5 vào ngày 08/5/2012, không có thể hiện các tài sản có trên đất. Các Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu vì có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.10] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Các đương sự thống nhất lấy giá đất trồng cây lâu năm $2.138.800\text{đ}/\text{m}^2$, giá đất ở $2.658.100\text{đ}/\text{m}^2$ làm cơ sở giải quyết vụ án. Thửa 164 diện tích đo đạc $1.278,8\text{m}^2 \times 2.138.800\text{đ}/\text{m}^2 = 2.735.097.440$ đồng; Thửa 165 diện tích đo đạc $135,2\text{m}^2 \times 2.658.100\text{đ}/\text{m}^2 = 359.375.120$ đồng; Nhà ở, nhà khám bệnh, nhà phát thuốc, kho thuốc ...có tổng giá trị là 1.720.835.682 đồng. Tổng cộng giá trị nhà và đất là 4.815.308.242 đồng. Hai bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần thiệt hại là 3.015.308.242 đồng ($4.815.308.242\text{đ} - 1.800.000.000\text{đ}$). Ông T4 và bà H5 mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại; buộc ông T4 bồi thường 50% thiệt hại cho bà H5 là 1.507.654.121 đồng làm tròn 1.507.654.000 đồng (một tỷ năm trăm lẻ bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

[2.11] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 là bị đơn; bà Lê Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Khắc T4, chị Phạm Trần Bảo N1 và bà Lê Thị H5, ông B không phù hợp với nhận

định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Khắc T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Chị Phạm Trần Bảo N1 và bà Lê Thị H5 mỗi người phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 34; Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 92 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 129, 137, 138, 411, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 99; khoản 2 Điều 468, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 50, 105, 106 của Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Khắc T4 và chị Phạm Trần Bảo N1 là bị đơn; bà Lê Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân tỉnh Vĩnh Long, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 19/01/2011 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1 lập ngày 25/7/2011 đối với thửa đất 165, diện tích là 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Vô hiệu tờ thỏa thuận ngày 19/01/2011 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà, tọa lạc 18B, ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Huỳnh Thanh Q với chị Phạm Trần Bảo N1 đối với thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V.

1.4. Vô hiệu Tờ cam kết thực hiện đúng hợp đồng ngày 19/01/2011 giữa ông Huỳnh Thanh Q và chị Phạm Trần Bảo N1.

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2011 giữa chị Phạm Trần Bảo N1 và ông Phạm Khắc T4 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1293,5m² và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Công nhận ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 1.278,8m², loại đất LNQ và thửa 165, tờ bản đồ số 31, diện tích 135,2m², loại đất ONT, cùng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2014.

1.7. Buộc bà Lê Thị H5, ông Lê Việt T6 và bà Nguyễn Thị Bích T7 có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N thửa 164, diện tích 1.278,8m² loại đất LNQ và thửa 165, diện tích 135,2m² loại đất ONT cùng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N gồm nhà ở chính; nhà khám bệnh; nhà cấp phát thuốc và nhà ăn; nhà kho chứa thuốc; nhà kho và nhà vệ sinh; hàng rào bảo vệ; sân; cổng rào chính.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2014 và Biên bản về việc khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/5/2014).

1.8. Ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.9. Buộc ông Huỳnh Thanh Q và bà Nguyễn Thị Thanh N có trách nhiệm liên đới trả cho chị Phạm Trần Bảo N1 nợ vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi 379.575.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng cộng chung nợ gốc và lãi là 679.575.000 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.10. Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh Q tự nguyện trả cho chị Phạm Trần Bảo N1 tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 165

do chi N1 nộp thay là 51.376.000 đồng (năm mươi một triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H5.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 giữa ông Phạm Khắc T4 và bà Lê Thị H5 đối với thửa đất 164, diện tích 1.293,5m² và thửa 165, diện tích là 135,2m² tọa lạc ấp Tân Quới H, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Tân Quới H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Buộc ông Phạm Khắc T4 hoàn trả và bà Lê Thị H5 số tiền chuyển nhượng đất là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

2.3. Buộc ông Phạm Khắc T4 bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị H5 số tiền là 1.507.654.000 đồng (một tỷ năm trăm lẻ bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

2.4. Chi phí sơn nhà số tiền 41.000.000 đồng bà Lê Thị H5 không yêu cầu bồi hoàn nên không đặt ra để giải quyết.

3. Hủy việc điều chỉnh thay đổi quyền sử dụng đất tại mặt 3, 4 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 25/7/2011; lần 2 sang tên Phạm Khắc T4 ngày 25/8/2011; lần 3 sang tên Lê Thị H5 ngày 10/8/2012 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140386, tại thửa đất 164 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010.

3.1. Hủy việc điều chỉnh thay đổi quyền sử dụng đất tại mặt 4 giấy chứng nhận lần 1 sang tên Phạm Trần Bảo N1 ngày 03/8/2011; lần 2 sang tên Phạm Khắc T4 ngày 25/8/2011 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BA 140387, tại thửa đất 165 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Huỳnh Thanh Q ngày 13/01/2010.

3.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BI 775374 tại thửa đất 165 tờ bản đồ số 31 do Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp cho ông Phạm Khắc T4 ngày 12/6/2012 được điều chỉnh sang tên cho bà Lê Thị H5 ngày 10/8/2012 trên mặt 3 chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí đo đạc khảo sát, định giá: Tổng cộng là 12.850.000 đồng (mười hai triệu tám trăm năm chục ngàn đồng). Trong đó:

4.1. Ông Huỳnh Thanh Q, bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc và định giá. Hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 9.900.000 đồng (chín triệu chín trăm ngàn đồng).

4.2. Bà Lê Thị H5 phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 950.000 đồng (chín trăm năm chục ngàn đồng) và được khấu vào số tiền tạm ứng bà H5 đã nộp, bà H5 đã nộp đủ.

4.3. Chị Phạm Trần Bảo N1 phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 5.950.000 đồng, buộc chị N1 phải nộp 5.950.000 đồng (năm triệu chín trăm năm chục ngàn đồng) để trả lại cho ông Q.

4.4. Ông Phạm Khắc T4 phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 5.950.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông T4 đã nộp, còn lại 3.590.000 đồng (ba triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng) buộc ông T4 phải nộp tiếp để trả lại cho ông Q.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Thanh Q, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phạm Khắc T4.

- Hoàn trả cho ông Q và bà N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 006383 ngày 01/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 2.150.000 đồng (hai triệu một trăm năm chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 014244 ngày 24/10/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5.2. Bà H5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà H5 đã nộp là 7.996.000 đồng (ông Lưu Xuân T13 nộp thay) theo biên lai thu số 014229 ngày 13/10/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, còn lại 7.796.000 đồng (bảy triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng) trả lại cho bà H5.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Khắc T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn lại số tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng do Ông Dương Mạnh H3 đại diện cho ông T4 nộp theo Biên lai thu số 0002696 ngày 04/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Chị Phạm Trần Bảo N1 và bà Lê Thị H5 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Võ Tấn T8 đại diện bà H5 nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002697 ngày 04/6/2020 và ông Dương Mạnh H3 đại diện cho chị N1 nộp theo Biên lai thu số 0002695 ngày 04/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

7. Kể từ ngày bên được yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long ;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long ;
- Đường sự;
- Lưu – (Ấn - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương