

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2022/DS-GĐT

Ngày: 05-01-2022

V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 10 thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa

Thư ký phiên tòa: ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên 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 tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Việt A1, sinh năm: 1976.

1.2. Bà Nguyễn Quỳnh C, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: Số 91 Lý Thường Kiệt, phường K1, quận K2, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty TNHH T1.

Địa chỉ: Số 115, thôn Định An, xã K3, huyện K4, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị M1- Giám đốc.

Địa chỉ: Số 04, Đồng Đa, Phường K5, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Văn phòng Công chứng V1.

Địa chỉ: Số 166 Bùi Thị Xuân, Phường K7, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng N1- Trưởng văn phòng.

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

3.1. Ngân hàng TMCP Q1.

Địa chỉ: Số 21, đường Cát Linh, phường K8, quận K9, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Văn S1 - Chuyên viên XLN- Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Đông Nam Bộ.

Bà Đinh Thị L1- Phó giám đốc- TTXLN- Công ty MBANC.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh A2, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 2/1, Hải Thượng, Phường K10, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Cao Thị N2, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: Số 14a Thánh Mẫu, Phường K11, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thụy C1, ông Ngô Quang C2 trình bày:

Nguồn gốc căn biệt thự gắn liền với diện tích 458,31m² đất thuộc thửa số 271 (gốc 19;65), tờ bản đồ số 37 (D93-I-B) tọa lạc tại đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Tào Chí Đ1, bà Phạm Thị Ngọc T2, cư trú tại: Số 07, đường Trần Khánh Dư, Phường K13, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 397798 do Ủy ban nhân dân thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/6/2014). Công ty TNHH T1 nhận chuyển nhượng của ông Đ1, bà T2 và được công nhận ngày 16/12/2016, theo hồ sơ đăng ký biến động số 16124654, sau đó Công ty TNHH T1 thỏa thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà Bùi Thị M1 có đề nghị vợ chồng ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C đầu tư nhưng do chưa nắm rõ thị trường nhà đất tại Đà Lạt nên ông Việt A1 và bà C chưa đồng ý. Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn biệt thự cho Công ty TNHH T1, bà Bùi Thị M1 tiếp tục đề nghị chuyển nhượng lại và vợ chồng ông Việt A1 và bà Quỳnh C đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng, số tiền này đã được chuyển khoản cho Công ty TNHH T1.

Đến tháng 01/2017, do biết giá nhà đất tại thành phố K6 đang tăng cao nên bà Bùi Thị M1 đề nghị vợ chồng ông Việt A1, bà Quỳnh C chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH T1 với giá 40.000.000.000 đồng, số tiền này sẽ được thanh toán trong thời hạn 06 tháng để bà M1 có thời gian tìm người mua căn biệt thự. Thực hiện thỏa thuận này, ngày 12/01/2017, vợ chồng ông Việt A1, bà Quỳnh C và bà Bùi Thị M1 đã đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng căn biệt thự tại số 18, đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông Việt A1, bà C đã giao tài sản và toàn bộ các giấy tờ của căn biệt thự cho bà M1 để làm thủ tục sang tên lại cho Công ty TNHH T1. Từ sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà M1 đã nhận nhà và các giấy tờ liên quan nhưng chưa trả cho vợ chồng ông Việt A1, bà Quỳnh C nên ngày 26/01/2017 hai bên tiếp tục viết giấy bán đất để xác nhận Công ty TNHH T1 chưa trả số tiền 40.000.000.000 đồng và bên mua cam kết sẽ trả hết trong thời hạn 06 tháng.

Tính đến ngày 30/7/2017, đã hết thời hạn 06 tháng theo thỏa thuận nhưng Công ty TNHH T1 vẫn không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất như đã

cam kết nên ngày 05/8/2017, Công ty TNHH T1 đã tự nguyện bàn giao nhà cho vợ chồng ông Việt A1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Việt A1, bà Quỳnh C. Nay ông Việt A1, bà Quỳnh C khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T1 thực hiện việc sang tên, chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản thì phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 40.000.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Trong trường hợp Công ty TNHH T1 không có khả năng thanh toán và cũng không thực hiện được việc sang tên lại cho ông bà Việt A1 thì đề nghị Tòa án xem xét tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết vào ngày 12/01/2017 do giao dịch nhằm mục đích giả tạo, mục đích che giấu thỏa thuận khác.

Đối với việc chuyển nhượng tài sản giữa công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 là trái quy định của pháp luật nên yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 tại Văn Phòng Công chứng V1 là vô hiệu.

Bị đơn Công ty TNHH T1 có người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Khánh L, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Nguồn gốc lô đất có diện tích đất 458,31m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 271 (góc 19;65), tờ bản đồ số 37 (D93-I-B) tọa lạc tại đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Tào Chí Đ1, bà Phạm Thị Ngọc T2, trú tại: Số 07, đường Trần Khánh Dư, Phường K13, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 39 7798 do Ủy ban nhân dân thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/6/2014, đã tặng cho ông Tào Tuấn Đ2 và Ông Đ2 chuyển nhượng cho Công ty TNHH T1 theo hồ sơ đăng ký biến động số 112 ngày 05/12/2016).

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản này, Công ty T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông bà Việt A1, Quỳnh C với giá 10.000.000.000 đồng. Sau đó, căn biệt thự và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 271 (góc 19;65), tờ bản đồ số 37 (D93-I-B) tọa lạc tại đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6 được Công ty TNHH T1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1- Chi nhánh Lâm Đồng (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 922.17.145.2940631BD ngày 24/01/2017 giữa Công ty TNHH T1 và Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Lâm Đồng). Việc ông Việt A1, bà Quỳnh C khởi kiện yêu cầu trả số tiền 40.000.000.000 đồng theo giấy bán đất ngày 26/01/2017 thì Công ty T1 đã cung cấp bản sao giấy xác nhận hủy bỏ việc mua bán theo giấy bán đất ngày 26/01/2017, nên Công ty TNHH T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì bà Nguyễn Thị Thanh A2 nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản từ Ngân hàng Q1.

Bị đơn Văn phòng công chứng V1 trình bày:

Vào ngày 19/7/2018, văn Phòng Công chứng V1 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 271 (gốc 19, 65), tờ bản đồ số 37 (D93 -1- B), tọa lạc tại đường Pastuer, Phường K12, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng giữa Công ty TNHH T1 (do ông Hà Duy Y1 đại diện ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Thanh A2, theo số 3760 quyền số 65-TP/CC-SCC/HDGD.

Về căn cứ pháp lý, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi nhận Công ty TNHH T1 là chủ sở hữu, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đăng ký ngày 20/01/2017. Cơ sở dữ liệu công chứng do Sở tư pháp tỉnh Lâm Đồng quản lý ghi nhận tài sản nêu trên đã được thể chấp và xóa thể chấp vào ngày 19/7/2018, ngoài ra không có bất kỳ ngăn chặn nào. Như vậy, vào thời điểm công chứng, tài sản trên được phép giao dịch. Trình tự thủ tục công chứng được thực hiện đúng theo quy định. Nay ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng do Văn phòng công chứng V1 chứng nhận ngày 19/7/2018, số công chứng 3760, quyền số 66TP/CC- SCC/HDGD, với lý do đang có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trước đây là không chính đáng. Do vậy, văn phòng Công chứng V1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh A2 có người đại diện theo ủy quyền bà Cao Thị Bích T3 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh A2 nhận chuyển nhượng tài sản tại số 18 đường Pastuer, Phường K12, thành phố K6 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng là ngay tình và hợp pháp, hiện nay bà A2 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở tại số 18 đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6, được công chứng tại Văn phòng công chứng V1 là hợp pháp để đảm bảo quyền lợi cho bà A2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Lâm Đồng trình bày:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 271 (gốc 19;65), tờ bản đồ số 37 (D93-I-B) tọa lạc tại đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6 đang được Công ty TNHH T1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1- Chi nhánh Lâm Đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 922.17.145.2940631.BĐ ngày 24/01/2017 giữa Công ty TNHH T1 và Ngân hàng Q1- Chi nhánh Lâm Đồng. Hiện nay, Ngân hàng đã giải chấp và thu hồi sổ nợ của Công ty TNHH T1. Việc tranh chấp giữa các bên thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 thì Ngân hàng không đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 vì việc xử lý tài sản bảo đảm là nhà và đất tại đường Pastuer, Phường K12, thành phố K6 được thực hiện theo Nghị quyết 42/2017/QH14 về việc thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng

ngày 21/6/2017. Do đó, căn cứ pháp lý để xử lý khoản nợ của Công ty TNHH T1 tại Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Lâm Đồng là hoàn toàn hợp pháp. Mặt khác, việc bán tài sản là để thanh toán nợ cho Ngân hàng Q1 thể hiện rõ qua việc thanh toán tiền từ người mua và việc thu tiền - xuất tài sản của Ngân hàng Q1 chứ không phải là Công ty TNHH T1 tự bán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N2 trình bày:

Vào ngày 10/8/2018, bà Cao Thị N2 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 có làm hợp đồng hứa sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 271 (góc 19;65), tờ bản đồ số 37 (D93-I-B), tọa lạc tại đường Pasteur, Phường K12, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng, với giá 25.000.000.000 đồng, bà A2 đã nhận đủ tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng và cam kết đúng ngày 17/8/2018, bà A2 phải tiến hành ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng tài sản trên cho tôi (do bà A2 đang đợi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo giấy hẹn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2018). Nhưng đến ngày 17/8/2018, bà A2 không thực hiện theo cam kết với tôi do chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản nêu trên. Tuy nhiên, giữa bà N2 và bà A2 đã tự thỏa thuận được với nhau về việc mua bán trên nên bà N2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với Công ty TNHH T1.

1.1. Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C số tiền 40.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và 8.400.000.000 đồng tiền lãi chậm trả. Tổng cộng, Công ty TNHH T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C số tiền là 48.400.000.000 đồng.

1.2. Buộc Công ty TNHH T1 phải hoàn trả số tiền 89.050.000 đồng chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C.

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh Anh về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với Văn phòng công chứng V1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 được Văn phòng Công chứng V1 công chứng ngày 19/7/2018, theo số 3760, quyển số 66-TP/CC-SCC/HĐGD.

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

Ngày 25/11/2019, ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C kháng cáo.

Ngày 26/11/2019, Công ty TNHH T1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 28/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T1. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với Công ty TNHH T1.*

Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C số tiền 40.000.000.000 đồng tiền nợ gốc mua bán nhà đất và 8.400.000.000 đồng tiền lãi chậm trả. Tổng cộng, Công ty TNHH T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C số tiền là 48.400.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C được quyền yêu cầu Công ty TNHH T1 ưu tiên thanh toán số tiền 48.400.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

2. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với Văn phòng công chứng V1.*

2.1. *Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 được Văn phòng Công chứng V1 công chứng ngày 19/7/2018, theo số 3760, quyển số 66-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.*

2.2. *Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH T1 và bà Nguyễn Thị Thanh A2 được Văn phòng Công chứng V1 công chứng ngày 19/7/2018, theo số 3760, quyển số 66 TP/CC-SCC/HĐGD.*

3. *Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Việt A1, bà Nguyễn Quỳnh C số tiền 89.050.000 đồng.*

Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 06/10/2020, bà Nguyễn Thị Thanh A2 có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, với lý do bà mua nhà đất của Công ty T1 là hợp pháp nên đề nghị được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại quyết định kháng nghị số 15/2021/KN-DS ngày 15/01/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm

Đồng, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 10/12/2016, Công ty T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: Pasteur, Phường K12, thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C. Hợp đồng được công chứng chứng thực cùng ngày với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng đăng ký biến động sang tên cho ông A1 và bà C ngày 16/12/2016.

Ngày 12/01/2017, ông A1 và bà C lập hợp đồng chuyển nhượng lại tài sản nêu trên cho Công ty T1 với giá chuyển nhượng cũng là 10.000.000.000 đồng. Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng công chứng T4. Ngày 20/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng đăng ký biến động sang tên lại cho Công ty T1 được sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông A1, bà C với Công ty T1 đã hoàn tất nên Công ty T1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên.

Ngày 24/01/2017, Công ty T1 lập hợp đồng công chứng thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Lâm Đồng. Ngày 25/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng chứng nhận việc đăng ký thế chấp. Việc thế chấp được thực hiện đúng quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch.

Ngày 26/01/2017, giữa ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C lập thỏa thuận: *“Bên bán đã làm Hợp đồng công chứng mua bán biệt thự số 18 Pasteur, Phường K12, thành phố K6 cho bên mua nhưng chưa nhận số tiền 40.000.000.000 đồng (bốn mươi tỷ đồng). Bên mua cam kết sẽ thanh toán hết số tiền trên trước thời hạn 6 tháng (trước ngày 30/7/2017). Nếu không sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Thỏa thuận này xác nhận lại nội dung chuyển nhượng nhà đất và cam kết trách nhiệm thanh toán tiền của người nhận chuyển nhượng. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và thỏa thuận ngày 26/01/2017 nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông A1, bà C với Công ty T1 đã hoàn tất, chỉ còn tranh chấp về số tiền thanh toán nên đã buộc Công ty T1 trả cho ông A1, bà C 40 tỷ đồng và tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 37 (D93 -1- B), tọa lạc tại đường Pastuer, Phường K12, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giữa Công ty TNHH T1 với bà

Nguyễn Thị Thanh A2 được Văn phòng Công chứng V1 công chứng số 3760 quyền số 66-TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/7/2018 thì: Tại thời điểm chuyển nhượng, do Công ty T1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Lâm Đồng nhưng đến hạn trả nợ Công ty T1 không có khả năng thanh toán nên Công ty T1 đã chuyển giao tài sản thế chấp cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là MBAMC) để xử lý, thu hồi nợ xấu theo quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Công ty T1 tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp nêu trên cho MBAMC và thống nhất ủy quyền cho MBAMC bán nhà đất trên. Trên thực tế, Ngân hàng thống nhất đề Công ty T1 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà A2 và bà A2 chuyển trả 15,4 tỷ thanh toán nợ cho Công ty T1 tại Ngân hàng và sau đó Ngân hàng đã chuyển giao nhà đất cho bà A2 quản lý sử dụng từ ngày 19/7/2018. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng nhà đất giữa Công ty T1 với bà Nguyễn Thị Thanh A2 được xác lập sau khi Tòa án thành phố K6 thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất trên giữa ông A1, bà C với Công ty T1; trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần có văn bản gửi tới các cơ quan chức năng thông báo về việc tranh chấp nhà đất trên; ngày 15/8/2018 Tòa án nhân dân thành phố K6 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09 về việc cấm dịch chuyển về quyền tài sản đối với nhà đất tranh chấp. Như vậy, việc Công ty T1 chuyển nhượng nhà đất cho bà A2 trong khi đang có tranh chấp và đã bị cấm dịch chuyển là không đúng pháp luật, nên bà A2 không được xem là người thứ ba nhận chuyển nhượng ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 như Tòa án cấp phúc thẩm nhận định là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty T1 với bà A2 là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cần giao nhà đất cho công ty T1 quản lý để đảm bảo thi hành án đối với quyền lợi của ông A1, bà C, còn quyền lợi của bà A2 lại không được giải quyết trong khi bà A2 đã bỏ ra số tiền 15,4 tỷ đồng mua nhà đất từ Công ty T1 thông qua Ngân hàng Q1. Trường hợp này, Tòa án buộc phải giải quyết quyền lợi của bà A2 trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên theo tinh thần Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà A2 không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đã tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không đúng nội dung điều luật đã quy định và không đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 15/2021/KN-DS ngày 15/01/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố K6 về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Việt A1 và bà Nguyễn Quỳnh C với bị đơn là Công ty TNHH T1 và Văn Phòng công chứng V1 (và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố K6, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TAND tối cao (để báo cáo)
- Vụ Pháp chế & QLKH TAND tối cao);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND thành phố K6;
- Chi cục THADS thành phố K6;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu