| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc** |

Bản án số: 394/2019/DS-PT
Ngày 09 - 9 - 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Huỳnh Thanh Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Phạm Công Mười

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2018/TLPT-DS ngày 14/3/2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1069/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần An L – sinh năm: 1965

Bà Quách Kim Ph – sinh năm: 1969

Cùng địa chỉ: số 193A, Ph, khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quốc Th – sinh năm: 1966

Địa chỉ: số 233/1, Ng, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau

- *Bị đơn*: Ông Lê Thanh D – sinh năm: 1956

Bà Nguyễn Thị A - sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: số 175, Ph, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh D: ông Lê Anh M – sinh năm: 1969

Địa chỉ: số 86, H, phường 15, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: số 77, N, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Lý Trung Ngh – sinh năm: 1979

3/ Bà Lê Kim Th – sinh năm: 1976

Cùng địa chỉ: số 59/6, L, khóm 4, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4/ Chị Lê Phương D – sinh năm: 1984

5/ Chị Lê Thúy H – sinh năm: 1988

6/ Anh Trần Văn H – sinh năm: 1989

7/ Cháu Phạm Lê Thảo Qu – sinh năm: 2015 (con chị Duyên)

8/ Cháu Phạm Lê Gia Ng – sinh năm: 2017 (con chị Duyên)

9/ Cháu Trần Ngọc H – sinh năm: 2017 (con chị Hằng)

Cùng địa chỉ: số 175, Ph, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10/ Anh Phạm Văn L – sinh năm: 1984

Địa chỉ: số 42/23A, đường U, phường 15, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của chị H, chị D, anh L: Anh Trần Văn H – sinh năm: 1989; Địa chỉ: số 175, Phan Ngọc H, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Phương D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/3/2011 vợ chồng ông Trần An L và bà Quách Kim Ph ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A, hợp đồng được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau chứng thực, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng xong, vợ chồng ông L, bà Ph đã thanh toán 1.000.000.000 đồng cho ông D, bà A và ông L, bà Ph nhận hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất liên quan, để tiến hành thủ tục sang tên theo quy định. Đến ngày 16/7/2012 ông L, bà Ph được Ủy ban nhân dân thành phố C công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi bán nhà và chuyển nhượng đất, ông D, bà A không có nhà ở nên ông L, bà Ph có thỏa thuận miệng cho vợ chồng ông D, bà A mượn nhà ở, khi nào ông L, bà Ph có yêu cầu thì ông D, bà A phải bàn giao nhà và đất.

Ngày 14/11/2013 vợ chồng ông L, bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông Lý Trung Ng, bà Lê Thị Kim Th với giá 1.800.000.000 đồng, hợp đồng này không thực hiện được do ông D, bà A không giao nhà.

Tại toà, ông Th yêu cầu buộc bị đơn và những người liên quan phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao tài sản nhà đất do hai bên thoả thuận tại hợp đồng.

Ông L, bà Ph rút lại yêu cầu buộc ông D, bà A bồi thường thiệt hại bằng 234.000.000 đồng.

*Ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A trình bày:* Ông, bà thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán tài sản nhà trên đất với ông L, bà Ph đúng như nội dung ông Th trình bày. Tuy nhiên, bản chất của sự việc không phải là mua bán mà để đảm bảo thực hiện hợp đồng vay tài sản do hai bên đang thực hiện.

Cụ thể như sau: Ngày 01/3/2011 ông, bà hỏi vay (không lập hợp đồng vay và biên nhận) của vợ chồng ông L, bà Ph 300.000.000 đồng và 09 lượng vàng SJC với lãi suất thỏa thuận theo thời điểm, đóng lãi hàng tháng. Khi vay ông, bà có giao cho ông L và bà Ph giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, có làm hợp đồng thế chấp ngày 01/3/2011 (chỉ có 2 bên ký tên, không công chứng).

Đến ngày 11/3/2011 ông, bà tiếp tục hỏi ông L, bà Ph vay thêm 11 lượng vàng SJC. Tổng cộng hai lần vay là 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng SJC (vàng quy ra tiền 700.000.000 đồng), tổng số tiền vay là 1.000.000.000 đồng.

Tại hợp đồng thế chấp giữa các bên ngày 01/3/2011 ghi lãi suất thỏa thuận, sau đó bà Ph định lãi suất là 2,5%/tháng. Ông, bà đã thanh toán tiền lãi 04 tháng bằng 100.000.000 đồng cho ông L, bà Ph.

Ngày 11/3/2011 ông L, bà Ph mời công chứng viên đến gia đình ông bà để làm hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L, bà Ph nói đây là thủ tục đảm bảo cho hợp đồng vay, hứa sau khi thanh toán tiền vay xong sẽ hủy hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông bà.

Sau đó, ông bà có đề nghị trả tiền vay cho ông L, bà Ph 1.300.000.000 đồng để chuộc lại tài sản nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/3/2011. Do ông L, bà Ph yêu cầu chuộc lại tài sản trên với giá 1.600.000.000 đồng ông, bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Đến tháng 12 năm 2013 ông Lý Trung Ng và bà Lê Thị Kim Th đến yêu cầu ông bà giao nhà và đất. Ông, bà cho rằng ông L, bà Ph và ông Nghĩa bà Thoa thật sự không có mua bán mà là dùng nguyên cớ trên để chiếm dụng nhà đất của ông, bà.

Từ lý do trên ông, bà không thống nhất yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đặt ra và thống nhất với nguyên đơn trong việc rút lại yêu cầu bồi thường số tiền 234.000.000 đồng.

*Và có yêu cầu phản tố như sau:*

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 11.3.2011 giữa vợ chồng ông bà với ông L, bà Ph vì có dấu hiệu lừa dối.

- Hủy phần cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kết quả đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16.7.2012 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph.

Vợ chồng ông đồng ý trả tiền vàng cho ông L, bà Ph gồm các khoản tiền 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng SJC và thống nhất trả lãi suất theo quy định pháp luật, yêu cầu trừ 100.000.000 đồng đã đóng lãi trước đây.

*Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày:* Tại Công văn số 1389 ngày 14/10/2014 xác định việc điều chỉnh, xác nhận thay đổi chủ sử dụng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà từ ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A (cho ông L, bà Ph) là đúng pháp luật.

Từ nội dung trên,

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 20/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph. Buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao trả tài sản đã chuyển nhượng cho ông L, bà Ph gồm:

- Nhà và đất (theo Giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 590105226 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/8/2000 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A, tài sản thửa đất và nhà gắn liền với thửa đất diện tích 70m$^2$, loại đất thổ cư, thửa số 106, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại số 5/20 Hẻm Nguyễn Văn Trỗi, khóm 3 phường 6 thành phố C), được UBND thành phố C xác nhận cấp lại cho ông Trần An L, bà Quách Kim Ph vào ngày 16/07/2012.

- Nhà và đất (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901040589 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2005 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A, tài sản thửa đất và nhà gắn liền với thửa đất diện tích 18,88 m$^2$, loại đất thổ cư, thửa số 115, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại nhà không số đường Phan Ngọc Hiển, khóm 6, phường 5 thành phố C), được UBND thành phố C xác nhận cấp lại cho ông Trần An L, bà Quách Kim Ph vào ngày 16.07.2012.

*(Kèm theo biên bản đo đất và nhà ngày 8/9/2014, bút lục số 103, 104, 105, 106).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph về việc buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A bồi thường thiệt hại 234.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh D – bà Nguyễn Thị A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà và yêu

cầu hủy kết quả đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16.7.2012 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03/02/2015, ông Trần Thanh D, bà Nguyễn Thị A kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 11/3/2011 giữa ông bà với ông Trần An L với bà Quách Kim Ph. Nếu không hủy hợp đồng chuyển nhượng trên thì yêu cầu hủy án sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 20/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố C, chuyển hồ sơ sang cơ quan Cảnh sát điều tra thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/02/2015, ông Trần An L, bà Quách Kim Ph kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau buộc ông D, bà A bồi thường thiệt hại số tiền là 234.000.000 đồng.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 109/2015/DS-PT ngày 18/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:*

Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 20/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố C

Tại quyết định Giám đốc thẩm số 95/2016/QĐ-GĐT ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Huỷ toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 109/2015/DS-PT ngày 18/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 20/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân thành phố C xét xử theo thủ tục chung.

Tại Quyết định số 06/QQĐ-CVA ngày 14/6/2017 Toà án nhân dân Thành phố C chuyển Hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xử lý vụ kiện bằng thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:*

Áp dụng: Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH qui định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph về việc buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.3.2011.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph về việc buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A bồi thường thiệt hại số tiền 234.000.000 đồng.

3. Tuyên bố:

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.3.2011 giữa ông Trần An L, bà Quách Kim Ph với ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A vô hiệu.

- Buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả giá trị thanh toán mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.3.2011 cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph bằng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả giá trị lợi ích phát sinh của hợp đồng vô hiệu ngày 11.3.2011 cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph bằng 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

- Tổng các khoản buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph số tiền bằng 3.500.000.000 đồng *(Ba tỷ năm trăm triệu đồng).*

- Hủy phần cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 16.7.2012 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph.

Duy trì quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất gồm:

- Nhà và đất thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại số 5/20 đường Nguyễn Văn Trỗi, khóm 3 phường 6 thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050226 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/8/2000 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A.

- Nhà và đất thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại nhà không số (nay là số 175) đường Phan Ngọc Hiển, khóm 6 phường 5 thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901040589 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2005 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A.

Ông D, bà A có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh lại chứng nhận sở hữu nhà cho đúng với hiện trạng thực tế.

4. Chí phí định giá, đo đạc lập bản vẽ tài sản tranh chấp bằng 14.245.000 đồng. Nguyên và bị đơn mỗi người phải chịu ½ lệ phí trên, ông Th đại diện của Nguyên đơn đã thanh toán xong vào ngày 15/3/2018 và ngày 02/8/2018, nay buộc ông D, bà A phải hoàn trả lại cho bà Ph, ông L ½ giá trị lệ phí bằng 7.122.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/12/2018, ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A, bà Lê Phương D làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 02/01/2019 ông Trần An L, bà Quách Kim Ph làm đơn kháng cáo yêu cầu ông D, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng giao nhà đất đã chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn và

những người liên quan phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao tài sản nhà đất do hai bên thoả thuận tại hợp đồng.

Bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa vợ chồng ông bà với ông L, bà Ph vì có dấu hiệu lừa dối. Hủy phần cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kết quả đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph. Vợ chồng ông đồng ý trả tiền vàng cho ông L, bà Ph gồm các khoản tiền 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng SJC và thống nhất trả lãi suất theo quy định pháp luật, yêu cầu trừ 100.000.000 đồng đã đóng lãi trước đây.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

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

Về kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ đủ để chứng minh yêu cầu của mình, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ vì hợp đồng mua bán nhà vô hiệu vẫn tồn tại hợp đồng vay, bị đơn có nhận 300 triệu đồng và 20 lượng vàng của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng của ông L, bà Ph; chấp nhận một phần kháng cáo của ông D, bà A và chị Duyên. Sửa 1 phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;*

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần An L, bà Quách Kim Ph, bị đơn ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A và bà Lê Phương D nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và bà Lê Phương D như sau:

- *Về tố tụng:* Về quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung:*

Bản án sơ thẩm nhận định:

Nội dung tài sản này hai bên mô tả, ghi nhận tại hợp đồng bằng tài sản thể hiện trong quyền sử dụng không còn đúng với hiện trạng thực tế. Đây là lý do xác định hợp đồng không phản ánh đúng nội dung tài sản chuyển nhượng là yếu tố tranh chấp, dẫn đến thoả thuận tại hợp đồng không khả thi, vô hiệu. Việc thoả thuận không đề cập đúng hiện trạng vật mua bán là lỗi chung của hai bên tham

gia hợp đồng, nên bên mua và bên bán cùng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau khi xử lý hợp đồng vô hiệu…

Hai bên đều không chứng minh được ngoài khoản tiền 300.000.000 đồng và 09 lượng vàng SJC giao dịch ngày 01/3/2011 ra thì phần giá trị còn lại để đủ 1.000.000.000 đồng thanh toán bằng tiền hay vàng, nhưng thừa nhận việc ông L, bà Ph giao đủ cho ông D, bà A 1.000.000.000 đồng là có thật. Do vậy lấy giá trị 1.000.000.000 đồng làm cơ sở xác định giá trị thực đã thanh toán tại hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, xác định trách nhiệm lỗi hỗn hợp và xử lý hậu quả của hợp đồng như sau:

- Giá trị giao dịch tại hợp đồng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Giá trị tài sản giao dịch hiện tại do nguyên và bị đơn thoả thuận bằng 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng), trong đó giá trị nhà bằng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), giá trị quyền sử dụng đất bằng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), so với giá trị mua bán ban đầu thì lợi ích phát sinh bằng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Buộc ông D, bà A hoàn trả giá trị thanh toán mua bán cho ông L, bà Ph 1.000.000.000 đồng. Lợi ích phát sinh còn lại 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) mỗi bên được nhận ½ giá trị. Do nhà đất ông D, bà A đang quản lý nên buộc ông D, bà A thanh toán lại cho ông L, bà Ph 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) giá trị tài sản sinh lợi của hợp đồng vô hiệu là chưa có căn cứ vững chắc.

Xét, sâu chuỗi lại toàn bộ quá trình giao dịch của các bên và tất cả các lời khai của các bên đương sự thì thấy: việc ông L, bà Ph cho rằng đã giao đủ 1.000.000.000 đồng số tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng ngày 11/3/2011 cho ông D, bà A. Tuy nhiên, theo có tài liệu có trong hồ sơ vụ án không thể hiện có việc giao nhận số tiền này, trong khi đó ông D, bà A chỉ thừa nhận vay tiền của ông L, bà Ph 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng SJC và việc ký hợp đồng chỉ là để đảm bảo số tiền vay, chứ thực chất không có mua bán chuyển nhượng. Thực tế cũng không có sự việc các bên thỏa thuận chuyển số tiền vay thành tiền thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà đất. Ông L, bà Ph cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã giao tiền chuyển nhượng hoặc có thỏa thuận từ tiền vay trước đó thành tiền thanh toán chuyển nhượng đất. Hơn nữa nhà và đất bên bị đơn ông D, bà A vẫn đang sử dụng. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng mua bán nhà đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Nhận định này phù hợp tinh thần bản án Giám đốc thẩm số 95/2016/DS-GĐT của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Nhận định này đồng nghĩa với việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Từ nhận định trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa ông Trần An L, bà Quách Kim Ph với ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A vô hiệu.

Với lý do Hợp đồng không phản ánh đúng nội dung nên việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng là không đúng mà Hợp đồng trên vô hiệu do giả cách như đã nhận định. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và bà Lê Phương D; Sửa bản án sơ thẩm.

Trong trường hợp này phải hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 11/3/2011 giữa ông D, bà A và ông L, bà Ph; buộc ông D, bà A trả lại số tiền vay cho ông L, bà Ph là 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng cùng tiền lãi theo quy định, tuy nhiên số vàng không được tính lãi.

- Buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả giá trị thanh toán mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph bằng 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày vay 01/3/2011 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2018 và 20 lượng vàng SJC.

Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng, tính từ ngày vay 01/3/2011 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2018 là 7 năm 9 tháng 17 ngày.

- Lãi từ ngày 01/3/2011 – 30/12/2016: 05 năm 9 tháng 29 ngày.

= (300.000.000đ x 9%/năm x 5 năm) + (300.000.000đ x 9 tháng x 0.75%/tháng) + (300.000.000đ x 0.025%/ngày x 29 ngày) = 157.425.000đ.

- Lãi từ ngày 01/01/2017 – 18/12/2018: 01 năm 11 tháng 17 ngày.

= (300.000.000đ x 11%/năm) + (300.000.000đ x 0.917%/tháng x 11 tháng) + (300.000.000đ x 0.031%/ngày x 17 ngày) = 64.842.000đ.

Cộng lãi hai giai đoạn: 157.425.000đ + 64.842.000đ = 222.267.000đ

- Tổng các khoản buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph số tiền gốc và lãi bằng 522.267.000 đồng và 20 lượng vàng 24k SJC.

[4] Do ông D và bà A phải trả cho nguyên đơn số tiền 522.267.000 đồng và 20 lượng vàng 24k SJC nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Bản án bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A, bà Lê Phương D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph về việc buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Trần An L, bà Quách Kim Ph về việc buộc ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A bồi thường thiệt hại số tiền 234.000.000 đồng.

3. Tuyên bố:

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.3.2011 giữa ông Trần An L, bà Quách Kim Ph với ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A vô hiệu.

- Buộc ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A hoàn trả số tiền vay cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph bằng 300.000.000 đồng và tiền lãi với số tiền là 222.267.000 đồng, tổng cộng 522.267.000 đồng và 20 lượng vàng 24K SJC.

- Hủy phần cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 16/7/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần An L và bà Quách Kim Ph.

Duy trì quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất gồm:

- Nhà và đất thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại số 5/20 đường Nguyễn Văn Trỗi, khóm 3 phường 6 thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050226 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/8/2000 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A.

- Nhà và đất thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại nhà không số (nay là số 175) đường Phan Ngọc Hiển, khóm 6 phường 5 thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901040589 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2005 cho ông Lê Thanh D và bà Nguyễn Thị A.

Ông D, bà A có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh lại chứng nhận sở hữu nhà cho đúng với hiện trạng thực tế.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

* Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm không giá ngạch về tuyên bố hợp đồng vô hiệu nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng. Ngày 03/7/2014 nguyên đơn dự nộp 6.050.000 đồng lai thu số 0002616 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C được đối trừ, nguyên đơn được nhận lại 5.750.000 đồng.

Bà A, ông D phải chịu 49.436.000 đồng án phí có giá ngạch, chưa nộp, bà A, ông D phải nộp khi án có hiệu lực pháp luật.

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần An L, bà Quách Kim Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm các đương sự đã nộp đã nộp theo các Biên lai thu số: 00227 và 00228 ngày 09/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;

Ông Lê Thanh D, bà Nguyễn Thị A và bà Lê Phương D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số: 00215, 00216 và 00217 ngày 25/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu VP 23b

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

**Huỳnh Thanh Duyên**