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

Bản án số: 103/2023/DS-PT
Ngày: 06/11/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan và Bà Đậu Thị Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thuý An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà: Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/10 và 06/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Ngọc T - sinh năm 1975 và bà Trần Thị Tố G - sinh năm 1976; trú tại: khu phố H, phường P, thành phố T, Phú Yên. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hương Q – Công ty Luật TNHH M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Thanh L, sinh năm 1974; trú tại: khu phố L, phường C, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

2.2 Bà Nguyễn Đình Uyên Tr, sinh năm 1973; trú tại: khu phố L, phường T, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

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

3.1 Vợ chồng ông Trần NLQ1 - sinh năm 1944, bà Nguyễn Thị NLQ2 – sinh năm 1947; trú tại: khu phố H, phường P, thành phố T, Phú Yên. Ông NLQ1 có mặt, bà NLQ2 vắng mặt.

3.2 Ông Trần Thanh NLQ3, sinh năm 1979; trú tại: khu phố H, phường P, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

3.3 Bà Mai Thị Hưng Y, sinh năm 1972; trú tại: đường C, phường M, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Đình Uyên Tr và bà Mai Thị Hưng Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Ngọc T, Trần Thị Tố G trình bày như sau:

Ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch), vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr (đã ly hôn năm 2018) có viết giấy bán nhà để bán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ đường B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Tài sản đã được Uỷ ban nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, số vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr. Hiện trạng tài sản theo Bảng vẽ mặt bằng ngày 04/3/2022 của Công ty TNHH Đo đạc Thiên Ý.

Tại thời điểm bán nhà, vì tài sản đang được ông L, bà Tr thế chấp vay vốn ngân hàng nên bà Tr chỉ viết tay Giấy bán nhà và hai bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Lúc đó bà Tr, ông L chưa ly hôn và vì tin tưởng ông L là anh ruột bà G nên hai bên hẹn khi nào giải chấp tài sản ra sẽ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng sang tên tài sản theo quy định pháp luật. Vợ chồng nguyên đơn nhận nhà ở ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2018 khi vợ chồng bà Tr ông L ly hôn thì nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho mình thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do bà Mai Thị Hưng Y giữ.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bà Mai Thị Hưng Y phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để hoàn thiện hình thức hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Đình Uyên Tr trình bày:

Tôi và ông L có viết giấy bán nhà ở ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) nhưng chỉ là để hợp thức hoá cho khoản vay 200.000.000 đồng mà bà G vay giúp cho tôi và ông L. Vì vậy tôi không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà G, ông T. Đối với khoản tiền bà G vay giúp cho tôi thì bà G là người đi vay rồi đem tiền về cho tôi vay lại nên giấy nợ và các tài liệu chứng cứ để chứng minh việc vay dùm thì hiện nay tôi không có để

nộp cho Toà án.

Tài sản nói trên tôi và ông L đã thế chấp cho bà Mai Thị Hưng Y vào năm 2009 để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng. Mặc dù bà Y không trực tiếp trả tiền vào ngân hàng nhưng nguồn tiền trả nợ là từ tiền vay của bà Y. Sau khi giải chấp thì tôi và ông L cùng thống nhất đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thế chấp cho bà Y nhưng các bên không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Hiện nay nhà đất đang tranh chấp là tài sản đã thế chấp cho bà Y nên đề nghị Toà án giải quyết, phát mãi nhà đất nói trên để cùng trả nợ cho bà Y và bà G.

Đối với khoản vay của bà Y thì tôi xác nhận có nợ tổng số tiền là 1.800.000.000đ, đồng ý trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của bà Y. Đây là khoản nợ chung của tôi và ông L nên đề nghị mỗi người có trách nhiệm trả ½ số nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Thanh L trình bày:

Năm 2009 tôi và bà Tr lúc đó còn là vợ chồng có thoả thuận bán tài sản là nhà đất tại địa chỉ đường B, phường P, thành phố T cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G như nguyên đơn khởi kiện là đúng. Tại thời điểm đó tài sản còn đang thế chấp ngân hàng nên chưa hoàn thiện hình thức hợp đồng nhưng hai bên đã thực hiện xong việc nhận nhà và giao đủ tiền. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154 đúng là được tôi và bà Tr sau khi giải chấp tại ngân hàng thì đưa cho bà Y làm tin để vay số tiền 1.500.000.000đ nhưng các bên không làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm đó vì làm ăn cần vốn và nghĩ là sẽ nhanh thu hồi vốn nên tôi cũng không nói là nhà trên đã bán cho bà G.

Nay tôi xác nhận có nợ bà Mai Thị Hưng Y tổng số tiền là 1.800.000.000đ, đồng ý trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của bà Y. Đây là khoản nợ chung của tôi và bà Tr nên đề nghị mỗi người có trách nhiệm trả ½ số nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch). Buộc bà Mai Thị Hưng Y phải giao trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản trên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần NLQ1, Nguyễn Thị NLQ2, Trần Thanh NLQ3 cùng thống nhất trình bày:

Gia đình chúng tôi xác nhận vợ chồng Tr, L vào năm 2009 làm ăn thất bại nên mới bán nhà đất trên cho vợ chồng T, G để có tiền trả nợ chứ không phải là hợp thức hoá cho khoản vay nào khác. Vì bán cho anh em trong nhà nên gia đình mới thống nhất, do trên đất còn có phần nhà cũ của vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 nên không thể bán cho người ngoài được. Thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không lập hợp đồng công chứng mà phải viết giấy tay. Hiện nay đối với phần nhà cấp 4 của ông NLQ1 nằm trong diện tích đất mà vợ chồng T, G đang sử dụng thì gia đình không có ý

kiến gì, không tranh chấp. Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì gia đình chúng tôi tự thương lượng cùng sử dụng, khi nào bà G cần mặt bằng để xây dựng mới thì gia đình thống nhất tháo dỡ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị Hưng Y trình bày:

Vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr có giao dịch vay tiền với tôi từ năm 2009. Thời điểm đó nếu vay những khoản tiền nhỏ thì tôi không yêu cầu bảo đảm nhưng khoản vay trên 1.000.000.000đ thì cần phải có tài sản chính chủ để làm tin. Toàn bộ sự việc ông L, bà Tr vay tiền tôi để đi trả nợ ngân hàng và thế chấp sổ đỏ cho tôi vào năm 2009 là đúng như bà Tr trình bày. Thời điểm đó tôi rút tiền tại Ngân hàng Công thương là 1.500.000.000đ đưa cho Tr, L mượn để trả nợ và làm ăn chứ tôi không trực tiếp đem tiền đến ngân hàng để trả nợ. Khi đem sổ đỏ giao cho tôi thì ông L và bà Tr cùng thống nhất và không hề nói cho tôi biết việc ký giấy bán nhà đất trên cho ông T, bà G; hiện nay sổ đỏ tôi đang giữ. Vì thời điểm đó tài sản trên giá trị rất nhỏ so với khoản vay nên các bên không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm. Vì vậy, nay tôi đề nghị Toà án xem xét quyền lợi của tôi đối với tài sản trên, yêu cầu giao tài sản cho tôi để khấu trừ nợ hoặc phải phong toả tài sản cho đến khi L, Tr trả nợ xong mới được ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác việc mua bán nhà, đất cho bà G là không đúng quy định pháp luật, vi phạm về hình thức nên yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng nói trên.

Căn cứ theo giấy cam kết trả nợ ngày 17/4/2014 thì số nợ chốt lại là 1.800.000.000đ. Mặc dù trong giấy không có ghi lãi nhưng hai bên có thoả thuận lãi theo lãi suất ngân hàng. Nay tại phiên toà, tôi yêu cầu tính tiền lãi từ thời điểm viết cam kết 17/4/2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 20/9/2022, làm tròn là 08 năm với lãi suất là 10%/năm, trên số nợ gốc là 1.800.000.000đ. Buộc bà Tr, ông L phải trả dứt điểm một lần tổng số nợ cho tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã áp dụng Các điều 116, 117, 118, 129, 292, 297, 298, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự. Các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai. Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) giữa vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G và ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr.

Vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ tại số 31 đường 3/2, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên và được quyền liên hệ

với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Buộc bà Mai Thị Hưng Y trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, số vào sổ H00431 do Uỷ ban nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Hưng Y. Buộc ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr phải có nghĩa vụ trả cho bà Mai Thị Hưng Y số tiền 3.240.000.000đ (*ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Cụ thể mỗi người phải có nghĩa vụ trả cho bà Mai Thị Hưng Y số tiền 1.620.000.000đ (*một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị Hưng Y về việc xử lý tài sản đang tranh chấp để ưu tiên thanh toán cho khoản nợ hoặc phong tỏa tài sản đến khi ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr trả xong nợ cho bà.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa các ông bà Trần Ngọc T, Trần Thị Tố G, Trần NLQ1, Nguyễn Thị NLQ2, Trần Thanh NLQ3 về việc sử dụng phần nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 54,4m^2, trong đó phần diện tích nằm trên thửa số 20a là 19,8m^2 của ông NLQ1, bà NLQ2. Giành quyền khởi kiện cho các bên liên quan trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) giữa vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr (đã ly hôn năm 2018) với vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G đối với tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ đường B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng. Từ năm 2009, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền mua nhà và nhận nhà ở từ đó đến nay không ai tranh chấp. Do đó cần căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hợp đồng. Không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông L, bà Tr và vợ chồng ông T, bà G vô hiệu do giả cách nhằm che dấu giao dịch vay tiền của 2 bên.

- Bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr giữ nguyên các ý kiến đã trình bày; ông Trần Thanh L thay đổi lời khai, trình bày nội dung và ý kiến thống nhất như bà Tr đã trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hưng Y giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay, đồng thời thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2009, giữa nguyên đơn và bị đơn thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Ngày 19/12/2008 ông L, bà Tr đã thế chấp QSDĐ tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ 328-B-9 cấp ngày 07/7/2006 cho Ngân hàng đầu tư phát triển để đảm bảo khoản vay cho Công ty Gia Bảo, đến ngày 25/8/2009 mới xóa thế chấp. Vì vậy, ông L, bà Tr chuyển nhượng nhà đất cho ông T, Bà G là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005, do đó hợp đồng bị vô hiệu; cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên nếu cấp phúc thẩm giải quyết sẽ tước quyền kháng cáo của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch tức ngày 03/5/2009 dương lịch giữa nguyên đơn và bị đơn: Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 12/4/2009 âm lịch, bị đơn ông L, bà Tr viết và ký vào giấy bán nhà tại thửa đất thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ số 31 đường 3/2, phường P, thành phố T được UBND thành phố Tuy Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, ngày 07/7/2006 cho ông L, bà Tr.

[2.2] Theo nội dung giấy bán nhà vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr (đã ly hôn năm 2018) bán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G ngôi nhà tại địa chỉ đường 3/2, phường P, có tứ cận: Đông giáp nhà đường ray xe lửa, Tây giáp đường 3/2, Nam giáp nhà ông Trần NLQ1, Bắc

giáp nhà ông Huỳnh Văn B. Số tiền bán nhà là 200.000.000 đồng và xác nhận đã nhận đủ số tiền trên; hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, từ năm 2009, vợ chồng ông T, bà G đã nhận tài sản và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

[2.3] Về điều kiện để ông L, bà Tr chuyển nhượng nhà đất nêu trên: Qúa trình giải quyết vụ án trước đây ông L, bà Tr trình bày năm 2008-2009 họ thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AD 118154 nhà đất đang tranh chấp để vay 150 triệu đồng tại Ngân hàng N, Chi nhánh Phú Yên. Cấp sơ thẩm đã 2 lần yêu cầu ngân hàng này cung cấp thông tin liên quan đến việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất bảo đảm của ông L, bà Tr tại ngân hàng. Ngân hàng có Công văn 890/NHNo.PY-KTKSNB ngày 27/6/2022 và Công văn số 1186/NHNo.PY-KTKSNB ngày 15/8/2022 trả lời không có khoản vay nào của ông L, bà Tr, công ty TNHH G được bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên.

[2.4] Tại cấp sơ thẩm, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện thửa đất đang tranh chấp tại thời điểm ông L, bà Tr chuyển nhượng cho ông T, bà G đang thế chấp cho ngân hàng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Y cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 118154, thửa đất 20a, tờ bản đồ 328-B-9 cấp ngày 07/7/2006 cho ông L, bà Tr tại Tr bổ sung giấy chứng nhận QSDĐ có nhiều lần ông L, bà Tr vay các ngân hàng, trong đó:

+ Ngày 19/12/2008 có thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho công ty TNHH G với Ngân hàng D theo Hợp đồng thế chấp số 05/2008/HĐ ngày 19/12/2008.

+ Ngày 25/12/2009, đã xóa đăng ký thế chấp cho người khác vay tiền theo xác nhận của bên nhận thế chấp ngày 25/8/2009.

Đồng thời bà Y thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày lập 03/5/2009, giữa nguyên đơn và bị đơn thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đây là các tình tiết mới phát sinh ở cấp phúc thẩm.

[2.5] Căn cứ tài liệu chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định ngày 19/12/2008 ông L, bà Tr đã thế chấp QSDĐ tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ 328-B-9 cấp ngày 07/7/2006 cho Ngân hàng D, Chi nhánh Phú Yên để đảm bảo khoản vay cho Công ty G, đến ngày 25/8/2009 mới xóa thế chấp.

Nhưng vào ngày 03/5/2009, ông L, bà Tr viết giấy bán cho ông T, bà G ngôi nhà tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ 328-B-9 không có sự đồng ý của Ngân hàng đang nhận thế chấp tài sản này là vi phạm khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005 "*Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp* ***nếu được bên nhận thế chấp đồng ý***" ; bên chuyển nhượng ông L, bà Tr không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD

118154, thửa đất 20a, tờ bản đồ 328-B-9 cấp ngày 07/7/2006 cho ông T, bà G là vi phạm Điều 699 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông L, bà Tr và ông T, Bà G bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005: *"Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật thì vô hiệu..."*

Vì hợp đồng dân sự bị vô hiệu, nên phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm giải quyết sẽ tước quyền kháng cáo của đương sự.

[2.6] Mặt khác hiện nay, trên phần đất này có 1 phần ngôi nhà cấp 4 của cha con ông Trần NLQ1 và ông Trần Thanh NLQ3 sở hữu, các bên chưa giải quyết. Do vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa Hủy án sơ thẩm, giao hồ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa.

Giao hồ sơ vụ án lại cho Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Hoàn trả cho bà Mai Thị Hưng Y và Nguyễn Đình Uyên Tr, mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại hai Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007649 và 0007648 cùng ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND thành phố Tuy Hòa;
- VKSND thành phố Tuy Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Tuy Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn, KTNV, tt.

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

Lê Trúc Lâm