| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 156/2020/DS-PT
Ngày: 02-12-2020
"V/v TCHĐ vay tài sản và yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trần Minh Bắc

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 25 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2020/QĐPT-DS ngày 27-02-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2020/QĐPT-DS ngày 24-3-2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 62/2020/TB-TA ngày 25-5-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2020/QĐPT-DS ngày 23-6-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 50/2020/QĐPT-DS ngày 07-7-2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 88/2020/QĐPT-DS ngày 08-7-2020; Quyết định tạm đình chỉ số 06A/2020/QĐPT-DS ngày 07-8-2020, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 06/2020/QĐ-PT ngày 10-11-2020; Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 151/2020/TB-TA ngày 11-11-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 76/2020/QĐ-PT ngày 23-11-2020; giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Võ Thị T1, sinh năm 1954 (có mặt).
Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Cát T2, sinh năm 1979; địa chỉ liên lạc: Đường H, khu phố P, thị trấn P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 26-6-2017 (có mặt).

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Quang H2 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

**2. Bị đơn:** Vợ chồng ông Hà Quang H1, sinh năm 1959, bà Đặng Thị Kim A1, sinh năm 1964 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Tô Minh Q, sinh năm 1997; địa chỉ: Đường T, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 18-3-2020 (có mặt).

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Đặng Quý V, sinh năm 1961 và bà Ngô Thị Ánh N1, sinh năm 1964 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà N1: Ông Phạm Minh T3; địa chỉ: Đường L, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 30-7-2018 (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Trọng K1, sinh năm 1965 và bà Đoàn Thị Hồng H3, sinh năm 1963 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Trần Đình P1, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1978 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông P1, bà N2: Ông Đoàn Thế P2, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 29-5-2020 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Ông Nguyễn Phương D1 – Văn phòng Công chứng B (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Ông Nguyễn Thành S - Văn phòng Công chứng H (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**4. Người làm chứng:** Ông Nguyễn Đình P3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**5. Người kháng cáo:** Nguyên đơn – bà Võ Thị T1; bị đơn – vợ chồng ông Hà Quang H1, bà Đặng Thị Kim A1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1 và ông Trần Đình P1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung vụ án và diễn biến quá trình tố tụng như sau:

Trong năm 2009, bà A1 vay tiền 05 lần của bà T1 tổng cộng là 3.700.000.000đ, khi vay không thế chấp tài sản, cả 05 lần vay đều viết giấy vay tiền nhưng đều không ghi thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ, cụ thể như sau: Cùng ngày 10-7-2009, bà A1 vay tiền của bà T1 03 lần, giấy vay thứ nhất vay 1.000.000.000đ (BL 17); giấy vay thứ hai vay 600.000.000đ (BL18); giấy vay thứ ba vay 500.000.000đ (BL 19); ngày 11-7-2009, bà A1 vay bà T1 1.000.000.000đ (BL 16); ngày 17-7-2009, bà A1 vay bà T1 600.000.000đ (BL15).

Từ khi vay đến ngày 11,12-02-2010 thì bà A1 đã trả cho bà T1 600.000.000đ nợ gốc (BL 171), còn nợ lại 3.100.000.000đ.

Ngày 26-8-2010, vợ chồng bà A1, ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 chuyển nhượng nhà đất tại số 60, 61 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông V (ông V là anh ruột của bà A1) với giá ghi trong hợp đồng là 680.000.000đ (BL72-75) nhưng ông V khai là 4.000.000.000đ, cụ thể nhà đất vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng cho ông V là:

- Căn nhà 300m$^2$ gắn liền với diện tích đất 1.632m$^2$ thuộc thửa 105, 818 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số 60, xã P, huyện X được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300184 cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 vào ngày 25-11-2009 (BL 69, 70) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652073 ngày 12-8-1998 cho bà Trần Thị D2, đã chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 vào ngày 07-7-2009 (BL 61, 62, 63).

- Căn nhà 210m$^2$ gắn liền với diện tích đất 500m$^2$ thuộc thửa 617, 819 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số 61, xã P, huyện X được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300167 cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 02-10-2009 (BL 67, 68) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334 ngày 02-7-2001 cho bà Lưu Thị Vân A2, đã chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 23-7-2009 (BL 64, 65, 66).

Theo ông V thì sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà A1, ông H1 hai bên có viết giấy biên nhận giao nhận tiền và giao nhà đất (BL 72)

nhưng do chưa có biểu thuế nên không đóng thuế được, do đó ông V chưa làm thủ tục sang tên nhà đất.

Ngày 14-3-2011, bà T1 có đơn khởi kiện vợ chồng bà A1, ông H1 phải trả 3.100.000.000đ nợ gốc và lãi phát sinh theo quy định (BL 10).

Ngày 05-4-2011, bà T1 có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BL24) đối với vợ chồng bà A1, ông H1 nên ngày 06-4-2011, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2011/QĐ-BPKCTT phong tỏa nhà đất tọa lạc tại số 61, ấp T, xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án cho bà T1 (BL 37).

Tiếp đến ngày 24-6-2011, bà T1 lại có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với vợ chồng bà A1, ông H1 (BL39) nên ngày 27-6-2011, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2011/QĐ-BPKCTT phong tỏa nhà đất tọa lạc tại số 60, ấp T, xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án cho bà T1 (BL 42).

Ngày 01-7-2011, ông V có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là hợp pháp (BL79, 80).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử: Buộc vợ chồng bà A1, ông H1 trả cho bà T1 3.100.000.000đ và lãi suất là 862.850.000đ; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1 ông H1 với ông V vô hiệu do giả tạo. Vợ chồng bà A1, ông H1 phải trả cho vợ chồng ông V, bà N1 4.000.000.000đ. Buộc vợ chồng ông V, bà N1 phải trả lại nhà đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà A1, ông H1; Tiếp tục duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; Bà T1 được nhận lại các tài sản đảm bảo áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BL 200-203).

Sau khi xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông V, bà N1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử sửa một phần bản án sơ thẩm (lần 1) hủy bỏ các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và hủy bản án sơ thẩm về phần giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V (BL 238-241).

Ngày 30-10-2012, ông V được chỉnh lý trang IV sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tọa lạc tại số 60 và số 61, ấp T, xã P, huyện X (BL 303-306).

Ngày 26-12-2012, vợ chồng ông V, bà N1 (ủy quyền cho ông Hà Quang T5) ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1690 chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 60 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K2, bà Đào Thị P4 với giá 3.000.000.000đ (BL 938-942).

Ngày 28-5-2013, vợ chồng ông V, bà N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 61 cho ông Trần Đình P1 với giá 1.500.000.000đ (BL 340-342).

Ngày 16-6-2014, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 259/2014/DS-GĐT hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với phần giải quyết hủy bỏ các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và hủy bản án sơ thẩm (lần 1) về phần giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V. Giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại phúc thẩm (252- 255).

Ngày 20-11-2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bản án dân sự phúc thẩm (lần 2) số 74/2014/DSPT hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X, giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm (lần 2).

Ngày 15-12-2014, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 2.

Cùng ngày 15-12-2014, bà T1 nộp Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với người bị yêu cầu là vợ chồng bà A1, ông H1, đề nghị giữ nguyên tình trạng pháp lý đối với nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 ấp T, xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án (BL 418-430).

Trong cùng ngày 15-12-2014, Tòa án nhân dân huyện X ban hành 02 quyết định, quyết định thứ nhất là Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 03/2014/QĐ-BPBĐ buộc bà T1 phải gửi tài sản đảm bảo có giá trị 200.000.000đ để đảm bảo đối với việc bà T1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BL 432). Quyết định thứ hai là Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 04/2014/QĐ-BPBĐ buộc bà T1 phải gửi 03 tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà T1 để đảm bảo đối với việc bà T1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BL 434), 03 tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà T1 là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 356566 của UBND huyện X cấp cho bà T1 ngày 21-02-2003.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295228 của UBND huyện X cấp cho bà T1 ngày 21-8-2003.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 589276 của UBND huyện X cấp cho bà T1 ngày 07-5-2010.

Cũng trong ngày 15-12-2014, bà T1 đã nộp 200.000.000đ vào tài khoản tiền gửi 6002205117712 tại Agribank chi nhánh huyện X và Agribank chi nhánh huyện X đã tiến hành phong tỏa tài khoản tiền gửi 6002205117712 của bà T1 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 03/2014/QĐ-BPBĐ ngày 15-12-2014 (BL 437).

Ngày 16-12-2014, Chi cục Thi hành án huyện X đã lập Biên Bản giao nhận, nhận 03 giấy tờ bản gốc 03 tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà T1 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 04/2014/QĐ-BPBĐ ngày 15-12-2014 (BL 436).

Ngày 17-12-2014, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT và ngày 19-12-2014, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Thông báo số 01/TB-TA sửa chữa, bổ sung quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04, phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 105, 818, 617, 819 tờ bản đồ 03 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý V (BL 449, 451).

Quá trình Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần (2) thì các đương sự trình bày và có quan điểm như sau:

**Nguyên đơn là bà Võ Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông T2 trình bày và có quan điểm:**

Bà T1 vẫn giữ nguyên nội dung trình bày trong đơn khởi kiện đề ngày 10-12-2014 là yêu cầu Tòa án buộc bà A1 và ông H1 phải trả 3.100.000.000đ cùng lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Sau khi vay của bà T1 một số tiền lớn, bà A1 không có động thái trả nợ cho bà T1 và có hành vi chuyển nhượng khối tài sản duy nhất này cho anh trai là ông V, toàn bộ 04 thửa đất này và tài sản trên đất bà A1 nhận chuyển nhượng của bà D2 cũng như của bà A2 đều có nguồn gốc từ số tiền vay 3.700.000.000đ của bà T1.

Quá trình Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 1), bà T1 đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng tẩu tán tài sản và Tòa án nhân dân huyện

X đã chấp nhận yêu cầu của bà T1, buộc vợ chồng bà A1, ông H1 phải trả lại tiền cho ông V; ông V phải trả lại các tài sản cho vợ chồng bà A1, ông H1, nhưng Bản án phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện X, đồng thời hủy nội dung "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và đình chỉ giải quyết đối với phần này nên trong quá trình bà T1 khiếu nại giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm (lần 1) thì vợ chồng bà A1, ông H1 đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông V, sau đó ông V lại chuyển nhượng tiếp cho ông P1. Như vậy hành vi chuyển nhượng của các đương sự theo hai hợp đồng nêu trên là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà T1 có các yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là vô hiệu đối với các tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản là:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300184 của UBND huyện X cấp cho vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 25-11-2009.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652073 của UBND huyện X cấp cho bà Trần Thị D2 ngày 12-8-1998, chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 07-7-2009.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300167 của UBND huyện X cấp cho vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 02-10-2009.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334 của UBND huyện X cấp cho bà Lưu Thị Vân A2 ngày 02-7-2001, chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 23-7-2009.

2. Yêu cầu tuyên hủy toàn bộ nội dung biến động trên tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ giai đoạn của vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng cho ông V, cụ thể:

- Hủy nội dung chuyển nhượng cho ông Đặng Quý V đề ngày 30-10-2012 theo sự xác nhận tại phần VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334 cấp ngày 02-7-2001 cho bà Lưu Thị Vân A2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện;

- Hủy nội dung chuyển nhượng cho ông Đặng Quý V đề ngày 30-10-2012 theo sự xác nhận tại trang bổ sung số 02 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số L 652073 cấp ngày 12-8-1998 cho bà Trần Thị D2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện;

- Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho ông Đặng Quý V theo sự xác nhận ở phần IV ngày 30-10-2012 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 777512662300167 cho bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 vào ngày 02-10-2009, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện.

- Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho ông Đặng Quý V theo sự xác nhận ở phần IV ngày 30-10-2012 của cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 777512662300184 cho bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 vào ngày 25-11-2009, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện.

3. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 được ký kết giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1 vô hiệu vì đối tượng của hợp đồng này cũng chính là những tài sản được liệt kê tương ứng với Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V.

**Bị đơn là vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê T4 trình bày:**

Bà A1 xác nhận có vay tiền 05 lần của bà T1 tổng cộng là 3.700.000.000đ theo các giấy vay tiền mà bà T1 cung cấp cho Tòa án, tuy không xác định thời hạn trả nợ nhưng thỏa thuận miệng của các bên là 10 năm, lãi suất là 7,5%/tháng. Bà A1 đã thanh toán cho bà T1 02 tháng tiền lãi, sau một thời gian thì bà A1 đã trả cho bà T1 600.000.000đ và còn nợ lại 3.100.000.000đ. Mục đích vay nợ là để trả nợ cho người khác, vì vậy bà A1 đồng ý trả nợ cho bà T1 3.100.000.000đ và lãi suất phát sinh. Đối với các yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu hủy các kết quả chuyển nhượng thì bà A1 không đồng ý.

Còn ông H1 trình bày ông là chồng của bà A1, việc bà A1 vay mượn tiền của bà T1 như thế nào ông không biết nên ông không có trách nhiệm. Ông H1 không đồng ý các yêu cầu của bà T1 liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông và bà A1 với ông V và giữa ông V với ông P1.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**1. Vợ chồng ông V, bà N1 và người đại diện theo ủy quyền là ông T3 trình bày:**

Vợ chồng bà A1, ông H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 ấp T, xã P, huyện X cho ông V. Sau đó vợ chồng ông V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số

1033 ngày 28-5-2013 chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 61 ấp T, xã P, huyện X cho ông P1. Nay vợ chồng ông V, bà N1 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 mà ông V đã ký với vợ chồng bà A1, ông H1 và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 được ký kết giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1.

**2. Vợ chồng ông P1, bà N2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Y trình bày:**

Vợ chồng ông P1, bà N2 không đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013; đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 vì theo quy định của pháp luật thì hợp đồng này có hiệu lực pháp luật tại thời điểm công chứng, các đương sự chưa hủy bỏ, không có bản án quyết định của cơ quan pháp luật tuyên bố hủy bỏ; đề nghị Tòa án đưa Văn phòng Công chứng B và Văn phòng Công chứng H tham gia tố tụng.

Vợ chồng ông P1, bà N2 hiện nay đã nhận nhà và đã cho thuê lại nhưng cho ai thuê và thuê từ thời điểm nào thì ông Y không biết.

**3. Văn phòng Công chứng H ông Nguyễn Thành S có ý kiến tại Văn bản số 11/CV-VPCC đề ngày 07-11-2018 như sau:**

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 tại Văn phòng Công chứng H, các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, tài sản trong hợp đồng không có tranh chấp, không bị kê biên cũng như áp dụng các biện pháp ngăn chặn, như vậy nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ.

**4. Ông Nguyễn Trọng K1 và bà Đoàn Thị Hồng H3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11-5-2012 như sau:**

Theo Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2012 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện X lập thì khi đo đạc các đương sự đã chỉ ranh lấn sang thửa đất của ông 10m$^2$ thì phần diện tích này ông bà cho vợ chồng ông V bà N1, ông bà không có tranh chấp và có ý kiến gì.

**5. Ủy ban nhân dân huyện X và Văn phòng Công chứng B:** Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X** áp dụng các Điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 137, 305, 411, 471, 474, 476, 692, 697, 698 Bộ luật

dân sự năm 2005; các Điều 5, 50, 107, 109 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với vợ chồng bà A1 ông H1. Buộc vợ chồng bà A1, ông H1 phải hoàn trả cho bà T1 5.965.450.000đ, trong đó gồm 3.100.000.000đ tiền gốc và 2.865.450.000đ tiền lãi.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu", tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 với ông Đặng Quý V vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về phần thủ tục hành chính trong dân sự, tuyên:

Hủy nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất 617 và 991 (thửa cũ 819) tờ bản đồ số 03 xã P, huyện X của ông Hà Quang H1 và bà Đặng Thị Kim A1 cho ông Đặng Quý V đề ngày 30-10-2012 theo sự xác nhận tại phần VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334 cấp ngày 02-7-2001 cho bà Lưu Thị Vân A2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện;

Hủy nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất số 105, 818 tờ bản đồ số 03 xã P của Bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 cho ông Đặng Quý V đề ngày 30-10-2012 theo sự xác nhận tại trang bổ sung số 02 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652073 cấp ngày 12-8-1998 cho bà Trần Thị D2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện;

Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở của bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 cho ông Đặng Quý V theo sự xác nhận ở mục IV ngày 30-10-2012 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 777512662300167 vào ngày 02-10-2009, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện;

Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở của bà Đặng Thị Kim A1 và ông Hà Quang H1 cho ông Đặng Quý V theo sự xác nhận ở phần IV ngày 30-10-2012 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 777512662300184 vào ngày 25-11-2009, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thực hiện.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 giữa ông Đặng Quý V và bà Ngô Thị Ánh N1 với ông Trần Đình P1 vô hiệu.

Phần dân sự trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nêu trên, giành cho các bên tham gia hợp đồng quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí đo đất định giá, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

**Ngày 19-9-2019 nguyên đơn bà T1 và ngày 20-9-2019 người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông T2 có đơn kháng cáo** một phần Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung nội dung duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPBĐ ngày 15-12-2014của Tòa án nhân dân huyện X vào phần quyết định của bản án để đảm bảo thi hành án (BL 851, 853 - 854).

**Ngày 21-9-2019, ông T4 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1) có đơn kháng cáo** toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 là vô hiệu (BL 862-864), với lý do:

- Bà T1 cho bà A1 vay tiền không thỏa thuận thời hạn trả nợ; không có tài sản bảo đảm hay thế chấp; Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 tuân thủ đúng hình thức, nội dung, đối tượng giao dịch không có tranh chấp, không trái đạo đức, điều cấm; tại thời điểm chuyển nhượng bà T1 cũng chưa thực hiện việc đòi nợ hay khởi kiện vụ án tại Tòa án; tài sản bà A1 chuyển nhượng không phải là tài sản thế chấp hay đảm bảo số tiền vay của bà T1.

- Theo Điều 52 Luật Công chứng 2014 thì bà T1 không có quyền yêu cầu Tòa án xem xét tính vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010.

- Tòa án sơ thẩm cho rằng bà A1 dùng số tiền 3.700.000.000đ đã vay của bà T1 để thanh toán tiền mua nhà đất cho bà D2 và bà A2 là không có căn cứ.

- Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở khi cho rằng tại thời điểm bà A1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 thì đây là tài sản duy nhất của bà A1. Vì trong nội dung bản án thì bà A1 còn một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bình Dương mà bà A1 và bà T1 không thỏa thuận được giá trong quá trình trả nợ. Ngoài ra tại thời điểm này bà A1 còn có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 154 tờ 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 068918 do UBND huyện X cấp ngày 26-7-2006; thửa đất số 168 tờ 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 659505 do UBND huyện X cấp ngày 15-6-2005; thửa đất số 31 tờ 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 119290 do UBND huyện X cấp ngày 19-3-2003. Do đó, Tòa án cấp

sơ thẩm kết luận bà A1 tẩu tán tài sản để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 vô hiệu là không có cơ sở và thiếu căn cứ.

**Ngày 21-9-2019, ông T3 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V bà N1 có đơn kháng cáo** toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 (BL 842-843), với lý do: Bản án sơ thẩm lần (2) tuyên án không đúng sự thật khách quan vụ án, vi phạm nghiêm trọng thụ tục tố tụng, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến ra bản án không đúng quy định pháp luật nên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của vợ chồng ông V, bà N1. Cụ thể:

- Ngày 12-11-2018, ông nhận được Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2018/QĐST-DS ngày 09-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện X nên đã làm đơn xin tạm hoãn phiên tòa dự kiến vào ngày 26-11-2018. Sau đó ông không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 06-9-2019 nên ông không thực hiện được quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06-9-2019.

- Ngày 30-7-2018, ông T3 đại diện ủy quyền của vợ chồng ông V bà N1 nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng Thẩm phán Ngọ Văn T6 không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V bà N1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Bản án dân sự sơ thẩm lần (2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 26-8-2010 đối với 02 nhà đất giữa vợ chồng bà A1 ông H1 với ông V là giả tạo là suy diễn và không có căn cứ pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 là đúng trình tự thủ tục, ngay tình và hợp pháp theo quy định của pháp luật. Việc mua bán nhà đất giữa ông V với vợ chồng bà A1, ông H1 diễn ra từ ngày 26-8-2010, sau 07 tháng thì bà T1 mới khởi kiện bà A1 vào ngày 24-3-2011. Đến ngày 06-4-2011, Tòa án nhân dân huyện X mới ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2011/QĐ-BPKCTT ngăn chặn việc ông V, bà N1 cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở.

- Tòa án cấp sơ thẩm không bảo vệ người thứ ba ngay tình là ông V, bà N1 theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Vì ngày 30-10-2012, ông V đã được UBND huyện X cập nhật sang tên cho ông V 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở.

**Ngày 24-9-2019, ông P1 có đơn kháng cáo** toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày

06-9-2019, với lý do, bản án sơ thẩm (lần 2) tuyên án không đúng sự thật khách quan, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và vi phạm nghiêm trọng thụ tục tố tụng gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông P1, cụ thể:

- Ông P1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông V bà N1 vào ngày 28-5-2013 là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục và hợp pháp theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở.

- Sau khi ông P1 nhận chuyển nhượng nhà đất số 61 thôn T, xã P, huyện X thì ông P1 đã ký hợp đồng cho ông Nguyễn Đình P3 thuê nhà đất này từ ngày 05-7-2013 đến nay, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông P3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ngày 24-7-2018, ông P1 nộp đơn yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nhưng Thẩm phán Ngọ Văn T6 đã không nhận đơn yêu cầu độc lập của ông P1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông.

**Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm:**

**Văn phòng Công chứng B thông qua người đại diện là ông Nguyễn Phương D1 có văn bản ý kiến:**

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1033 ngày 28-5-2013 giữa ông Đặng Quý V và bà Ngô Thị Ánh N1 với ông Trần Đình P1: Khi công chứng hợp đồng trên, Văn phòng Công chứng B đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội; Văn phòng Công chứng B không nhận được bất kỳ sự tranh chấp, ngăn chặn hoặc phong tỏa gì đối với quyền sử dụng đất trên. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt Văn phòng Công chứng B.

**Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08-7-2020**:

Ông Q đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1 cho biết các tài sản của vợ chồng bà A1, ông H1 liệt kê trong đơn kháng cáo đều đang thế chấp tại Ngân hàng.

Ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1), ông Q (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1) và ông T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1) thống nhất hoãn phiên tòa để tiến hành thẩm định định giá giá trị tài sản bị phong tỏa đảm bảo thi hành án cho bà T1 làm căn cứ giải quyết vụ án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25-11-2020**:

- Bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1) xin rút đơn kháng cáo; Luật sư H2 (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà T1), ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1) cho rằng vợ chồng bà A1, ông H1 nợ tiền bà T1 không trả và có dấu hiệu tẩu tán tài sản nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Q đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1 trình bày và có quan điểm: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là ngay tình hợp pháp, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất nhưng án sơ thẩm tuyên vô hiệu là không hợp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V.

- Ông T3 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1 trình bày và có quan điểm: Nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 ấp T, xã P, huyện X không phải là tài sản đảm bảo nợ vay của bà T1; không có chứng cứ chứng minh việc vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng nhà đất ông V là tẩu tán tài sản nên nhận định của Bản án sơ thẩm là suy diễn và không có căn cứ; ông V nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng bà A1, ông H1 là đúng quy định pháp luật và đã trả đủ 4.000.000.000đ cho vợ chồng bà A1, ông H1; án sơ thẩm hủy việc chuyển nhượng nhà đất và hủy kết quả cập nhật của việc chuyển nhượng nhà đất là không đúng và không bảo vệ người thứ ba ngay tình, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04; sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu của bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V và giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1; công nhận tất cả các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 ấp T, xã P, huyện X giữa các bên chuyển nhượng; việc tồn tại căn nhà giữa hai diện tích đất 60, 61 sẽ do các bên có liên quan tự giải quyết.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm:**

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo của các đương sự có kháng cáo:

- Kháng cáo của bà T1 và ông T2 đại diện theo ủy quyền của bà T1: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1) rút đơn kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1).

- Kháng cáo của ông P1: Căn cứ vào biên bản làm việc với ông P3 thì việc không đưa ông P3 vào tham gia tố tụng là không ảnh hưởng đến ông P1 nên án sơ thẩm không vi phạm tố tụng; do ông P1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn làm lại đơn yêu cầu độc lập nhưng không thực hiện nên kháng cáo của ông P1 không có căn cứ.

- Kháng cáo của ông T3 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1: Căn cứ vào các biên bản tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm thì việc ông T3 kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi xét xử vắng mặt ông là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định giải quyết khiếu nại về việc không thụ lý yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V, bà N1 nhưng vợ chồng ông V, bà N1 không khiếu nại tiếp theo.

- Bà A1 vay tiền của bà T1 không có tài sản thế chấp; bà A1 không trả số nợ còn lại 3.100.000.000đ cho bà T1 mà chuyển nhượng nhà đất là tài sản duy nhất còn lại cho ông V (là anh ruột của bà A1) với giá 4.000.000.000đ lại không trả nợ cho bà T1 như đã cam kết tại cơ quan Công an; giá trị chuyển nhượng nhà đất không phù hợp với thực tế nên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo như án sơ thẩm cũng như quyết định giám đốc thẩm đã nhận định, do đó hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1 cũng vô hiệu theo.

- Vì vợ chồng ông V, bà N1 đã chuyển nhượng lại nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 ấp T, xã P, huyện X cho vợ chồng ông K2, bà P4 và ông P1 nhưng khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với hai tài sản này lại không đưa vợ chồng ông K2, bà P4 vào tham gia tố tụng và chưa xem xét quyền lợi của ông K2, bà P4 và ông P1 liên quan đến căn nhà nằm giữa hai thửa đất là có thiếu sót về tố tụng, khó khăn cho việc thi hành án.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo của các đương sự có kháng cáo trong vụ án như sau:

**[I] Đối với kháng cáo của bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1) yêu cầu bổ sung nội dung "tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPBĐ ngày 15-12-2014" trong phần quyết định của bản án:**

Tại phiên tòa phúc thẩm lần (3), bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1) tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T1 và ông T2 (đại diện theo ủy quyền của bà T1).

**[II] Xét kháng cáo của ông T4 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1) cho rằng bà T1 không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất:**

Căn cứ vào quy định của pháp luật và nội dung kháng cáo này của ông T4 cho thấy cách hiểu của ông T4 là không đúng tinh thần điều luật (Điều 52 Luật Công chứng 2014) vì bà T1 không yêu cầu hủy hành vi công chứng trái pháp luật mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo thi hành án cho bà T1.

**[III] Xét kháng cáo của ông T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:**

**[1] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T3**:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 2) thì ngày 22-10-2018 Tòa án nhân dân huyện X ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 09-11-2018 (BL694). Tuy nhiên sau 04 lần hoãn phiên tòa (BL 702, 722, 753, 773) thì ngày 06-9-2019, Tòa án nhân dân huyện X mới xét xử được vụ án với có sự có mặt duy nhất của bà T1, còn toàn bộ các đương sự khác đều vắng mặt, trong khi trước đó Tòa án nhân dân huyện X đã tống đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa (lần 3) số 17/2019/QĐDS-ST cho ông T3 do bà H4 ký nhận (BL 745); Quyết định hoãn phiên tòa (lần 4) số 20/2019/QĐDS-ST theo hai địa chỉ cho ông T3 do bà Trần Thị Lệ X (BL 765) và bà Nguyễn Thị M cùng ký nhận (BL 766), do đó Tòa án nhân dân huyện X xét xử vắng mặt ông T3 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

**[2] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V, bà N1**:

Quá trình Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 2) thì ngày 27-9-2018 vợ chồng ông V, bà N1 có Đơn yêu cầu độc lập (BL 679) nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 giữa vợ chồng Vượng, bà N1 với ông P1 là hợp pháp nên đề

nghị Tòa án cấp sơ thẩm (lần 2) không chấp nhận yêu cầu của bà T1 hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này; đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014.

Ngày 10-10-2018, Chánh án Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại, giải quyết đơn khiếu nại của ông T3 về việc Tòa án nhân dân huyện X không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V, bà N1 (BL 680) với nội dung: Đơn yêu cầu của vợ chồng ông V, bà N1 thực chất là ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của bà T1. Đồng thời tại Điều 2 của quyết định giải quyết khiếu nại ghi rõ trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người khiếu nại nhận được quyết định giải quyết khiếu nại, nếu không đồng ý thì người khiếu nại có quyền khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, tuy nhiên sau đó ông T3 không thực hiện quyền khiếu nại tiếp theo của mình, điều đó chứng tỏ ông T3 đã chấp nhận quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân huyện X.

Từ các lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm lần (3) thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, không chấp nhận phần kháng cáo về tố tụng của ông T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1).

**[IV] Xét kháng cáo của ông P1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thụ tục tố tụng:**

**[1] Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông P1:**

Ngày 24-7-2018 ông P1 có "Đơn yêu cầu độc lập" (BL 650) với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1 là hợp pháp nên đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm (lần 2) không chấp nhận yêu cầu của bà T1 hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này; đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông P1 vì cho rằng thực chất đơn của ông P1 là sự trình bày quan điểm (giống ông V) nhưng ông P1 không khiếu nại, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm (lần 3) không thể thỏa mãn phần kháng cáo này của ông P1 tại giai đoạn giải quyết phúc thẩm.

**[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:**

Ông P1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất số 61 thôn T, xã P, huyện X từ vợ chồng ông V, bà N1 thì ông P1 đã ký hợp đồng cho ông Nguyễn

Đình P3 thuê nhà đất này từ ngày 05-7-2013 đến nay nhưng Tòa án nhân dân huyện X không đưa ông P3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên căn cứ vào các chứng cứ tại các bút lục 590, 604, 606, 608, 609, 610 thể hiện quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện X tống đạt hợp lệ các văn bản của Tòa án cho các đương sự trong đó có vợ chồng ông P1, bà N2 nhưng vợ chồng ông P1, bà N2 không hợp tác và đều vắng mặt, do đó Tòa án nhân dân huyện X không thể tiến hành thẩm định, định giá tài sản và phải tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt vợ chồng ông P1, bà N2. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông P1, bà N2 cũng không trình bày và cung cấp chứng cứ thể hiện ông P3 là người thuê nhà đất, chỉ sau khi xét xử sơ thẩm thì vợ chồng ông P1, bà N2 mới kháng cáo và cung cấp các chứng cứ phô tô (BL 829 – 834) cho rằng ông P3 là người đang thuê nhà đất từ ông P1, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không thể có căn cứ để xác định ông P3 thực sự là người thuê nhà đất từ ông P1 để đưa ông P3 và tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã niêm yết hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập ông P3 lên làm việc 04 lần (BL 952-954, 1031-1039) nhưng ông P3 vẫn vắng mặt, chỉ khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định, định giá tài sản thì mới xuất hiện sự có mặt của ông P3, nên nội dung kháng cáo này của ông P1 là không thuộc về lỗi chủ quan của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ các lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm lần (3) thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, không chấp nhận phần kháng cáo về tố tụng của ông P1.

**[V] Xét kháng cáo của ông T4 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1, ông H1), kháng cáo của ông T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1), kháng cáo của ông P1 liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X bị bà T1 yêu cầu hủy và hiện đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án cho bà T1:**

Xét thấy, trong vụ án có 02 quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" và "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu".

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và yêu cầu khởi kiện của bà T1 thể hiện: Việc bà T1 khởi kiện tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" đối với vợ chồng bà A1, ông H1 là quan hệ tranh chấp gốc. Còn việc bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V và giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1 để đảm bảo thi hành án cho bà T1 là quan hệ tranh chấp bị phụ thuộc.

**[1] Về quan hệ tranh chấp gốc là hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với vợ chồng bà A1, ông H1**:

Trong năm 2009, bà T1 cho bà A1 vay tiền 05 lần tổng cộng là 3.700.000.000đ, khi vay không có tài sản đảm bảo.

Ngày 11, 12-02-2010 bà A1 đã trả cho bà T1 600.000.000đ nên bà A1 còn nợ lại bà T1 3.100.000.000đ.

Do bà A1 không trả được tiếp nợ cho bà T1, nên ngày 14-3-2011 bà T1 khởi kiện yêu cầu bà A1 phải trả 3.100.000.000đ nợ gốc và lãi phát sinh đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, buộc vợ chồng bà A1 ông H1 phải trả cho bà T1 5.965.450.000đ, trong đó gồm 3.100.000.000đ nợ gốc và 2.865.450.000đ nợ lãi.

Sau khi xét xử sơ thẩm (lần 02) thì phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với vợ chồng bà A1, ông H1 không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

**[2] Xét quan hệ tranh chấp bị phụ thuộc của bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 60, 61 tại thôn T, xã P, huyện X giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V và giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1 để đảm bảo thi hành án cho bà T1:**

**[2.1] Nguồn gốc nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X**:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300184 ngày 25-11-2009 (BL 69, 70); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652073 ngày 12-8-1998, đã chỉnh lý trang IV ngày 07-7-2009 (BL 61, 62, 63) thì nguyên căn nhà gắn liền với diện tích đất tọa lạc tại số 60, xã P, huyện X là thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng bà A1, ông H1.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300167 ngày 02-10-2009 (BL 67, 68); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334, đã chỉnh lý trang IV ngày 23-7-2009 (BL 64, 65, 66) thì nguyên căn nhà gắn liền với diện tích đất tọa lạc tại số 61, xã P, huyện X là thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng bà A1, ông H1.

**[2.2] Mối quan hệ giữa bà A1 với ông V; Đối tượng, chủ thể và giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010**:

Theo sự thừa nhận của các đương sự thì ông V và bà A1 có quan hệ huyết thống là anh em ruột.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 thì:

- Đối tượng chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 là 02 căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng bà A1, ông H1.

- Chủ thể trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà A1, ông H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông V - anh ruột của bà A1.

- Theo ông V thì vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cho ông V với giá tổng cộng là 4.000.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng là 680.000.000đ.

**[2.3] Các sự kiện pháp lý phát sinh trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với vợ chồng bà A1, ông H1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X tại các thời điểm tố tụng khác nhau trong các giai đoạn tố tụng như sau:**

**[2.3.1] Việc yêu cầu và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa nhà đất 60, 61 thôn T, xã P, huyện X trong giai đoạn Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 1) theo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012:**

Về căn cứ bà T1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Bà T1 cho rằng vợ chồng bà A1, ông H1 không trả nợ cho bà T1 mà có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng giả cách nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cho anh ruột là ông V vào ngày 26-8-2010 để trốn tránh trách nhiệm trả nợ, do đó ngày 05-4-2011 và ngày 24-6-2011, bà T1 đã nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển nhượng này để đảm bảo thi hành án cho bà T1.

Tòa án nhân dân huyện X chấp nhận toàn bộ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 nên đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2011/QĐ-BPKCTT ngày 06-4-2011 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2011/QĐ-BPKCTT ngày 27-6-2011 phong tỏa nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng bà A1, ông H1 để đảm bảo thi hành án cho bà T1.

*** Nhận định và quyết định của Tòa án các cấp về tính hợp pháp của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2011/QĐ-BPKCTT**

**ngày 06-4-2011 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2011/QĐ-BPKCTT ngày 27-6-2011 của Tòa án nhân dân huyện X**:

**Nhận định và quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X (BL 200- 203)**:

Nợ gốc của vợ chồng bà A1, ông H1 đối với bà T1 còn lại đến ngày 12-02-2010 là 3.100.000.000đ; nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X là tài sản duy nhất còn lại của vợ chồng bà A1, ông H1; ngày 26-8-2010, vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng nhà đất này cho anh ruột là ông V nhưng không trả nợ cho bà T1 nên Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X đã nhận định việc vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng nhà đất cho ông V là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, do đó tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là vô hiệu; buộc vợ chồng ông V, bà N1 phải trả lại nhà đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà A1, ông H1; tiếp tục duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án cho bà T1 (BL 200- 203).

**Nhận định và quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (238-241)**:

Nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X không phải là tài sản đảm bảo nợ vay của bà A1 đối với bà T1.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 69 ngày 26-8-2010 thì vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng quyền sở hữu hai căn nhà gắn liền với hai quyền sử dụng đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cho ông V.

Theo quy định tại Khoản 3, 5 Điều 93 Luật Nhà ở thì việc chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là có hiệu lực vào ngày 26-8-2010.

Ngày 14-3-2011, bà T1 có đơn khởi kiện vợ chồng bà A1, ông H1; sau đó, ngày 05-4-2011 và ngày 24-6-2011, bà T1 mới có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V để đảm bảo thi hành án cho bà T1 trong khi hai căn nhà số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X đã được xác lập quyền sở hữu cho ông V vào ngày 26-8-2010 nhưng Tòa án nhân dân huyện X lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 để phong tỏa toàn bộ hai căn nhà và toàn bộ hai diện tích đất tọa lạc số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án cho bà T1 là không phù hợp.

Vì các lý do trên nên Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử, sửa một phần bản án sơ thẩm (lần 1), hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2011/QĐ-BPKCTT ngày 06-4-2011 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2011/QĐ-BPKCTT ngày 27-6-2011 của Tòa án nhân dân huyện X; hủy bản án sơ thẩm (lần 1) về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V.

**Nhận định và quyết định của Quyết định giám đốc thẩm số 259/2014/DS-GĐT ngày 16-6-2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao (BL 252-255)**:

Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V là vô hiệu vì giả tạo và tiếp tục duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án cho bà T1 là đúng. Do đó hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với phần quyết định giải quyết hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 10/2012/DSST ngày 04-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện X, giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

**[2.3.2] Hội đồng xét xử (phúc thẩm (lần 3) nhận xét về việc chuyển nhượng và tính hợp pháp của việc chuyển nhượng liên quan đến nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X:**

Ngày 26-8-2010, vợ chồng bà A1, ông H1 chuyển nhượng hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cho ông V.

Tại Khoản 3, 5 Điều 93 Luật Nhà ở (2005) quy định việc chuyển nhượng nhà ở có hiệu lực kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 được công chứng vào ngày 26-8-2010 nên quyền sở hữu nhà ở của ông V đối với hai căn nhà số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cũng được xác lập vào ngày 26-8-2010.

Tại khoản 1 Điều 161, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, ngày 30-10-2012 ông V được đăng ký biến động chỉnh lý trang IV trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X là trong giai đoạn Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật vào ngày 20-11-2014 là công khai ngay tình và hợp pháp.

Như vậy, kể từ thời điểm ngày 30-10-2012 thì ông V đã hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng 02 căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X.

Ngày 26-12-2012, vợ chồng ông V, bà N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1690 tọa lạc tại số 60 cho vợ chồng ông K2, bà P4 và ngày 28-5-2013, vợ chồng ông V, bà N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 tọa lạc tại số 61 cho ông P1, hiện nay cả hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này đều chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

**[2.3.3] Việc yêu cầu và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa nhà đất 60, 61 thôn T, xã P, huyện X trong giai đoạn Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 2) theo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019:**

Sau khi Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 2) vào ngày 15-12-2014 thì bà T1 cho rằng vợ chồng bà A1, ông H1 đang tẩu tán tài sản theo hình thức chuyển nhượng nhà đất giả tạo cho ông V; vợ chồng ông V, bà N1 lại tiếp tục chuyển nhượng một phần nhà đất cho ông P1, nên cùng ngày 15-12-2014 bà T1 đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với người bị yêu cầu là vợ chồng bà A1, ông H1 yêu cầu phong tỏa tài sản của vợ chồng bà A1, ông H1 đối với nhà đất số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X.

Ngày 17-12-2014, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản là "quyền sử dụng đất thuộc thửa 105, 818, 617, 819 tờ bản đồ 03 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý V".

Vì vợ chồng bà A1, ông H1 không trả nợ cho bà T1, nên bà T1 có quyền yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của vợ chồng của bà A1, ông H1 để đảm bảo thi hành án, tuy nhiên việc bà T1 là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án nhân dân huyện X là cơ quan ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đều phải đáp ứng được những điều kiện mà pháp luật quy định tại thời điểm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thì việc phong tỏa tài sản mới có căn cứ pháp luật và có căn cứ để thi hành án.

**Hội đồng xét xử phúc thẩm (lần 3) xét tính có căn cứ của Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 đề ngày 15-12-2014 và tính hợp pháp của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X như sau**:

*** Xét tính có căn cứ của đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 đề ngày 15-12-2014**:

Căn cứ vào các quy định của pháp luật cho thấy, tại thời điểm bà T1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 15-12-2014 thì đơn yêu cầu của bà T1 có những bất cập và mâu thuẫn về hình thức, nội dung, chủ thể bị yêu cầu áp dụng và đối tượng tài sản bị yêu cầu phong tỏa như sau:

- *Về người bị yêu cầu phong tỏa tài sản*: Người bị bà T1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là vợ chồng bà A1, ông H1 nhưng tài sản mà bà T1 yêu cầu phong tỏa là thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông V như đã viện dẫn phân tích tại mục [2.3.2] mục [V], trong khi ông V không phải là người có nghĩa vụ về tài sản đối với bà T1, do đó người bị yêu cầu phong tỏa tài sản trong đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 là mâu thuẫn và không có căn cứ pháp luật.

- *Về tài sản bị yêu cầu phong tỏa*: Tại thời điểm bà T1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 15-12-2014 đề nghị phong tỏa hai căn nhà gắn liền với hai quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án cho bà T1 thì hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất này không còn là tài sản thuộc quyền sơ hữu sử dụng của vợ chồng bà A1, ông H1 nữa; do đó tài sản bị yêu cầu phong tỏa trong đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 là cũng không có căn cứ pháp luật.

*** Xét tính hợp pháp của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X**:

*Thứ nhất, về thời điểm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:* Về nguyên tắc, khi thụ lý giải quyết lại vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với vợ chồng bà A1, ông H1 theo trình tự sơ thẩm (lần 2) được dứt điểm một cách khách quan toàn diện đầy đủ và có căn cứ pháp luật, thì Tòa án nhân dân huyện X không chỉ phải xem xét giải quyết các yêu cầu của các đương sự mà còn phải thu thập chứng cứ và xem xét giải quyết đối với những hệ quả mới phát sinh trong và ngoài giai đoạn thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật vào ngày 14-9-2012. Tuy nhiên căn cứ vào các chứng có trong hồ sơ thể hiện, khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm (lần 02) vào ngày 15-12-2014 và khi ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT vào ngày 17-12-2014 thì Tòa án nhân dân huyện X đã bỏ qua không xem xét đến các sự kiện pháp lý mới phát sinh trong giai đoạn Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 56/2012/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật vào ngày 14-9-2012 là có thiếu sót.

*Thứ hai, về tài sản bị phong tỏa*: Tại thời điểm bà T1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 15-12-2014 thì hai căn nhà gắn liền với hai quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X là thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông V, bà N1 như đã viện dẫn phân tích tại mục [2.3.2] mục [V], do đó đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 là không có căn cứ pháp luật, nhưng Tòa án nhân dân huyện X lại chấp nhận đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1, ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 phong tỏa "quyền sử dụng đất thuộc thửa 105, 818, 617, 819 tờ bản đồ 03 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý V" để đảm bảo thi hành án cho bà T1, trong khi ông V không phải là người có nghĩa vụ về tài sản đối với bà T1 là cũng không có căn cứ pháp luật.

*Thứ ba, về cơ sở để xem xét chấp nhận và áp dụng ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án theo yêu cầu của bà T1:* Về nguyên tắc khi ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản để đảm bảo thi hành án theo yêu cầu của bà T1, thì Tòa án nhân dân huyện X phải xem xét các vấn đề có liên quan là: Người bị yêu cầu áp dụng phải là người có nghĩa vụ; Tài sản bị yêu cầu phong tỏa phải thuộc quyền sở hữu sử dụng của người có nghĩa vụ; giá trị tài sản bị yêu cầu phong tỏa phải tương đương với nghĩa vụ tài sản được đảm bảo thi hành án; tài sản bị phong tỏa không bị tranh chấp hoặc không thể thi hành án được. Tuy nhiên bên cạnh nguyên nhân thứ nhất và thứ hai nêu trên thì Hội đồng xét xử phúc thẩm lần (3) còn thấy, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X còn có những bất cập, hạn chế, thiếu sót về tố tụng về mặt khách quan và chủ quan, đồng thời không đáp ứng được các tiêu chí mà pháp luật đã quy định trong việc xem xét chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án theo yêu cầu của bà T1, nên mục đích của việc phong tỏa tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà T1 là không thể thi hành án được, cụ thể như sau:

- *Về giá trị tài sản bị phong tỏa*: Nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng bà A1, ông H1 đối với bà T1 là 5.965.450.000đ (gồm 3.100.000.000đ nợ gốc và 2.865.450.000đ nợ lãi). Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 22-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì tổng giá trị hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X là 22.909.490.576đ. Từ đó cho thấy, giá trị tài sản bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X là cao hơn gấp 04 lần giá trị được đảm bảo thi hành án cho bà T1 là không "tương đương với nghĩa vụ tài sản mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có

nghĩa vụ phải thực hiện" được quy định tại Khoản 4 Điều 133 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Tài sản bị phong tỏa bị hạn chế có vướng mắc về nội dung và tố tụng nên không thể đảm bảo thi hành án cho bà T1*: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự trình bày và cung cấp tại giai đoạn giải quyết phúc (lần 3), căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện: Nguyên diện tích đất tọa lạc tại số 60 thôn T, xã P, huyện X trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị D2 tiếp giáp liền kề với nhà đất số 61 tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện X thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Lưu Thị Vân A2. Năm 2009, vợ chồng bà A1 ông H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại số 60 từ bà D2 và nhận chuyển nhượng nhà đất số 61 từ bà A2. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ hai chủ sở hữu sử dụng tài sản khác nhau thì vợ chồng bà A1, ông H1 không làm thủ tục nhập chung quyền sử dụng đất mà chỉ làm thủ tục chỉnh lý trang IV sang tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, rồi để sử dụng chung hai nhà đất này vào mục đích kinh doanh nhà hàng. Quá trình kinh doanh nhà hàng, vợ chồng bà A1, ông H1 đã xây dựng một căn nhà dài (01 tầng loại 03) dọc theo chiều đất, căn nhà này có một phần kiến trúc được xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà D2 và một phần kiến trúc được xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà A2. Sau khi hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X đã được chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng hoàn tất sang ông V vào ngày 30-10-2012 thì ngày 26-12-2012, vợ chồng ông V, bà N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1690 tọa lạc tại số 60 cho vợ chồng ông K2, bà P4; đến ngày 28-5-2013, vợ chồng ông V, bà N1 lại ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 tọa lạc tại số 61 cho ông P1, do đó khi ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014, thì Tòa án nhân dân huyện X còn có những thiếu sót như sau:

+ Tòa án nhân dân huyện X phong tỏa "quyền sử dụng đất thuộc thửa 105, 818, 617, 819 tờ bản đồ 03 xã P, huyện X", trong khi ba căn nhà gắn liền trên các thửa đất này lại không được đề cập đến;

+ Tòa án nhân dân huyện X không làm rõ quyền sở hữu, sử dụng đối với các tài sản bị phong tỏa; không làm rõ những vướng mắc giữa các bên có liên quan đến tài sản bị phong tỏa giữa vợ chồng ông V, bà N1 với vợ chồng ông K2, bà P4; giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1; giữa vợ chồng ông K2, bà P4 với vợ chồng ông P1, bà N2 đối với căn nhà dài (01 tầng loại 03) dọc theo chiều đất, có một phần kiến trúc được xây dựng nằm trên diện tích đất vợ chồng ông K2, bà P4 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V, bà N1 và một phần kiến trúc được xây

dựng nằm trên diện tích đất ông P1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V,bà N1.

+ Tòa án nhân dân huyện X phong tỏa tài sản của vợ chồng ông K2, bà P4 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V, bà N1 (để đảm bảo thi hành án cho bà T1) nhưng lại không đưa vợ chồng ông K2, bà P4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

*** Kết luận:** Từ những viện dẫn phân tích tại mục [V] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm (lần 3) đã có đủ căn cứ để xác định: Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà T1 đề ngày 15-12-2014 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X đều không đáp ứng được các quy định của pháp luật trong việc yêu cầu và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án đối với trường hợp vay không có tài sản thế chấp, nên mục đích của việc phong tỏa tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà T1 là không thể thực hiện được, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm (lần 3) thống nhất: Không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chấp nhận một phần kháng cáo của ông T4 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A1 ông H1), chấp nhận một phần kháng cáo của ông T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà N1), chấp nhận một phần kháng cáo của ông P1, sửa một phần bản án sơ thẩm (lần 2) theo hướng:

- Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 đối với nhà đất tọa lạc số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X giữa vợ chồng bà A1, ông H1 với ông V.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đề nghị hủy tất cả các nội dung chỉnh lý trang IV trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tọa lạc số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X cho ông V cùng ngày 30-10-2012.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 đối với nhà đất tọa lạc số 61 thôn T, xã P, huyện X giữa được ký kết giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1.

Hội đồng xét xử phúc thẩm (lần 3) sẽ ban hành quyết định hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X bằng một quyết định riêng độc lập với bản án phúc thẩm (lần 3).

**[VI] Quan hệ giữa các đương sự liên quan đến nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X:**

Việc chuyển nhượng liên quan đến nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X giữa vợ chồng ông V, bà N1 với vợ chồng ông K2, bà P4; giữa vợ chồng ông V, bà N1 với ông P1; giữa vợ chồng ông K2, bà P4 với vợ chồng ông P1, bà N2 nếu có tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

**[VII] Về chi phí thẩm định, định giá:**

Bà T1 là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đảm bảo thi hành án không có căn cứ pháp luật nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

**[VIII] Về án phí:**

Căn cứ Khoản 2, 4 Điều 29; Khoản 3, Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án thì bà T1 rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm; vợ chồng bà A1 ông H1 vợ chồng ông V, bà N1 và ông P1 được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; bà T1 không được chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X, cụ thể như sau:

**[I] Đối với quan hệ "tranh chấp hợp đồng vay tài sản":**

Giữ nguyên phần quyết định giải quyết tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" trong Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 đối với vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản".

Buộc vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị T1 5.965.450.000đ (Năm tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng), trong đó gồm 3.100.000.000đ (Ba tỷ, một trăm triệu đồng) tiền gốc và 2.865.450.000đ (Hai tỷ, tám trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng) tiền lãi.

*Kể từ ngày bà Võ Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán cho bà Võ Thị T1*.

**[II] Đối với quan hệ tranh chấp bị phụ thuộc của bà Võ Thị T1 "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" đối với hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 xã P, huyện X để đảm bảo thi hành án cho bà Võ Thị T1**:

[1] Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Võ Thị T1 và ông Võ Cát T2 (đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T1).

[2] Áp dụng Khoản 4 Điều 133, Điểm đ, e Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1, 3 Điều 19 Nghị Quyết số 02/2020/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 35/2019/DS-ST ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện X; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê T4 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1); chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Minh T3 (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1); chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đình P1; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 về các nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 xã P, huyện X như sau:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 69 ngày 26-8-2010 giữa vợ chồng bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 với ông Đặng Quý V đối với hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 xã P, huyện X.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 đề nghị hủy nội dung chỉnh lý biến động trang IV sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 xã P, huyện X cho ông Đặng Quý V vào cùng ngày 30-10-2012 trong các giấy chứng nhận tài sản:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300184 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 vào ngày 25-11-2009;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652073 do UBND huyện X cấp cho bà Trần Thị D2 ngày 12-8-1998, đã chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 vào ngày 07-7-2009.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777512662300167 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 02-10-2009;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227334 của UBND huyện X cấp cho bà Lưu Thị Vân A2 ngày 02-7-2001, đã chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Kim A1, ông Hà Quang H1 ngày 23-7-2009.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 về hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 1033 ngày 28-5-2013 giữa vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1 với ông Trần Đình P1 đối với căn nhà gắn liền với diện tích đất tọa lạc tại số 61 xã P, huyện X.

[2.4] Kể từ ngày bản án phúc thẩm lần (3) có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2014/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2014 của Tòa án nhân dân huyện X trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

**[III] Quan hệ giữa các đương sự liên quan đến nhà đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X:**

Việc chuyển nhượng liên quan đến hai căn nhà gắn liền với hai diện tích đất tọa lạc tại số 60, 61 thôn T, xã P, huyện X giữa vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K2, bà Đào Thị P4; giữa vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1 với ông Trần Đình P1 và giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K2, bà Đào Thị P4 với vợ chồng ông Trần Đình P1, bà Nguyễn Thị N2 nếu có tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

**[IV] Về chi phí thẩm định, định giá**: Tổng cộng là 9.251.000đ (Chín triệu, hai trăm năm mươi mốt ngàn đồng), bà Võ Thị T1 phải chịu và đã nộp đủ.

**[V] Về án phí**:

**[1] Án phí dân sự sơ thẩm**:

- Bà Võ Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 47.000.000đ (Bốn mươi bảy triệu đồng) bà Võ Thị T1 đã nộp theo Biên lai thu số 02049 ngày 12-12-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, bà Võ Thị T1 được hoàn trả lại 46.700.000đ (Bốn mươi sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng).

- Vợ chồng ông Hà Quang H1, bà Đặng Thị Kim A1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.965.450đ (Một trăm mười ba triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn, bốn trăm năm mươi đồng).

**[2] Án phí dân sự phúc thẩm**:

- Bà Võ Thị T1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) bà Võ Thị T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0001391 ngày 23-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Bà Võ Thị T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Vợ chồng ông Hà Quang H1, bà Đặng Thị Kim A1 được hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001406 ngày 27-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

- Vợ chồng ông Đặng Quý V, bà Ngô Thị Ánh N1 được hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001430 ngày 14-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

- Ông Trần Đình P1 được hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001431 ngày 14-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02-12-2020).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(đã ký)*

**Nguyễn Thị Quang**

***Nơi nhận:***
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND huyện X;
-Chi cục THADS huyện X;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.