TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2018/DS-PT
Ngày: 28/12/2018
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2018 về việc***:*** "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"*..

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐT bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2018/QĐ-PT ngày 18/9/2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 116/2018/QĐPT ngày 05/10/2018 và thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 802/TB-TA ngày 07/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1967;
Địa chỉ: Số x TND, phường y, thành phố ĐL.
Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Thị H là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.
- *Bị đơn:*
1. Vợ chồng ông Ngô Văn Th, sinh năm: 1961;
Bà Hà Thị Kim H, sinh năm: 1962;
Địa chỉ: Số x HBT, tổ y, thị trấnLN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th, bà H: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972;
Địa chỉ: Số x (số mới x2) BTX, phường y, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 17/10/2017)

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Số x B BTX, tổ y, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Th: Bà Phan Thị L, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Số x B BTX, tổ y, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 17/11/2017).

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

1. Chị Hoàng Ngọc Nh, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Số x B BTX, tổ y, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

2. Vợ chồng ông Lê Mạnh H, sinh năm: 1976;

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số x THĐ, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Nguyễn Hữu Ch, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Số x BĐ, phường y, thành phố ĐL.

4. Vợ chồng ông Mai Văn D, sinh năm: 1978;

Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Số x HBT, tổ y, thị trấnLN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

5. Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H - Chức vụ: Chi cục trưởng.

6. Văn phòng công chứng Ngô Văn Th (Văn phòng công chứng VL cũ) - Địa chỉ: Số x HV, khu phố ĐT, thị trấn ĐV, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Th – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

7. Phòng công chứng số x, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số x, quốc lộ x, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng nghị số 691/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/8/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Và do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; bị đơn bà Nguyễn Thị Th; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Hoàng Ngọc Nh.

(Bà L, luật sư H, vợ chồng ông H, bà C có mặt; Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, đại diện Phòng công chứng số x, đại diện Văn phòng công chứng Ngô Văn Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 27/6/2012; ngày 18/01/2013; đơn khởi kiện bổ sung,bản tự khai, lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng,người khởi kiện bà Nguyễn Thị L trình bày:

- *Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:*

Do bà Th có nợ Bà L một khoản tiền lớn nên vào ngày 18/01/2012, bà Nguyễn Thị Th đại diện cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/10/2011 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà một ngôi nhà trên diện tích đất 127,04 m^2, thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57, tại số nhà x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT (đo đạc năm 2007). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4203010481 ngày 28/7/2002 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp cho

ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H, với giá thỏa thuận là 1.700.000.000đồng. Hai bên đã ra Phòng công chứng số x để làm hợp đồng chuyển nhượng, bà đã thanh toán giao đủ số tiền 1.700.000.000đồng nên bà Th đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất thì bị Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện ĐT về việc *"Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*" của ông Th, bà H để đảm bảo thi hành án trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* giữa nguyên đơn vợ chồng ông H, bà C và bị đơn là ông Th, bà H.

Nay bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H và bà Nguyễn Thị Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho bà, để bà hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định; Bà L yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H phải giao căn nhà số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho bà quản lý sử dụng.

- *Về quan hệ vay tài sản:* Vào các ngày 20/11/2011, bà Th vay của bà số tiền 400.000.000đồng; ngày 14/11/2011 vay 440.000.000đồng; ngày 22/11/2011 vay 800.000.000đồng; ngày 27/3/2012 vay 310.000.000đồng nhưng tại phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải ngày 29/5/2018 bà L xác định khoản tiền nợ gốc vay ngày 27/3/2012 là 115.000.000đồng không phải 310.000.000đồng. Tổng số tiền hiện nay bà Th nợ của bà Là 1.755.000.000 đồng. Quá trình vay bà Th mới trả được 100.000.000 đồng tiền lãi. Nay bà yêu cầu bà Th trả cho bà tổng số tiền nợ gốc là 1.755.000.000 đồng và số tiền lãi trong hạn là 60.628.000đồng (0,75%/tháng) và quá hạn là 1.404.450.000 đồng (1,125%/tháng). Tổng cộng bà Th phải trả cho bà Là 1.755.000.000đồng (nợ gốc) và số tiền 1.465.078.000đồng (nợ lãi) = 3.220.078.000đồng (tính đến ngày 22/3/2018).

Chứng cứ nguyên đơn Bà L cung cấp: bản sao giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở mang tên ông Th, bà H (Bl 15a, 15b; 473-474); bản chính Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn trên đất ngày 18/01/2012 (BL 26-30; bản sao Bl 468-472); bản gốc giấy ủy quyền của Bà L ủy quyền cho ông Kiển ngày 12/3/2013 (Bl 31-32); bản gốc văn bản hủy bỏ ủy quyền của Bà L ủy quyền cho ông Kiển ngày 23/4/2013 (Bl 33-34); bản chính hợp đồng vay tiền ngày 14/11/2011 giữa Bà L với bà Th số tiền 440.000.000 đồng (BL 78-80); bản chính hợp đồng vay tiền ngày 22/11/2011 giữa Bà L với bà Th số tiền 800.000.000 đồng (BL 82-84); Bản chính giấy vay tiền ngày 27/3/2012 bà Th vay của Bà L số tiền 310.000.000 đồng (Bl 85), phía sau có giấy xác nhận nợ của bà Nguyễn Thị Th đối với số tiền 800 triệu đồng; bản chính giấy nhận nợ viết tay bà Th ghi đã nhận đủ 400 triệu đồng ngày 20/11/2011 (Bl 202); bản chính giấy đặt cọc ngày 14/11/2011 của Bà L (BL 483); bản chính giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị Th nhận 1,7 tỷ đồng không đề ngày (Bl 489); bản chính giấy sao sổ đỏ chứng nhận QSD đất ngày 06/4/2012 (BL493); bản chính hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L với bà Trần Ánh H (BL 494-497); bản

chính giấy cam kết và thỏa thuận ngày 23/3/2015 giữa bà L, Bà L, chị Nh (BL 498); bản chính đơn xin rút đơn khiếu nại của chị Hoàng Ngọc Nh ngày 23/3/2015 (BL 499); bản chính giấy xác nhận ngày 11/6/2014 của ông Lê Duy Th (BL 500); bản chính giấy thỏa thuận bán nhà ngày 28/7/2013 giữa Bà L với ông Th (BL 502).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

- Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Giữa bà Th và bà Nguyễn Thị L trước đây từng làm chung dịch vụ đáo hạn Ngân hàng, quá trình làm dịch vụ do thiếu vốn nên hai bên có vay tiền qua lại với nhau. Do quá trình làm ăn chung, phát sinh khoản nợ lớn, bà L sợ bà không trả nên yêu cầu bà viết giấy chuyển nhượng nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT, chứ thực chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/01/2012 giữa bà với bà Nguyễn Thị L là để đảm bảo khoản nợ do bà vay của bà L là 1.700.000.000 đồng.

Trước đó hai bên có hợp đồng miệng với nhau vay số tiền 1.700.000.000 đồng, sau đó ra Phòng công chứng làm thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT (do bà được vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ủy quyền cho bà) để đảm bảo cho khoản vay trên. Thực tế Bà L chỉ đưa cho bà số tiền 745.000.000đồng. Việc vợ chồng ông Th, bà H ủy quyền cho bà Là do vợ chồng ông Th, bà H còn nợ bà số tiền 3.500.000.000đồng, nên đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà được toàn quyền quyết định đối với nhà và đất tại số nhà 0x HBT để đảm bảo khoản nợ vay. Khi bà vay tiền Bà L yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản nợ vay, bà đã ký vào hợp đồng này.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà không đồng ý vì bà chỉ vay tiền bà L, nên bà chỉ đồng ý trả lại số tiền thực tế đã nhận vay của bà L là 745.000.000 đồng.

-*Về quan hệ vay tài sản:* Về số tiền bà Th vay của Bà L cụ thể: Đối với khoản vay vào ngày 22/11/2011 số tiền 800.000.000 đồng, bà thừa nhận có vay của bà L, nhưng khi vay bà L đã trừ 02 tháng tiền lãi, theo mức lãi 5%/tháng với số tiền là 80.000.000đồng, còn lại thực tế bà L chỉ giao cho bà số tiền 720.000.000đồng nên bà chỉ đồng ý trả nợ cho bà L khoản tiền nợ vay này là 720.000.000đồng.

Đối với khoản nợ 400.000.000đồng bà thừa nhận có vay của bà L trước đó (ngày 20/5/2011) hợp đồng vay 06 tháng ký một lần, nên đến ngày 20/11/2011 ký hợp đồng vay tiếp nhưng sau đó bà đã trả hết bằng việc chuyển nhượng lô đất với diện tích 141,9 m^2 thuộc thửa đất 2024, tờ bản đồ số 76 tại thị trấn LN, huyện ĐT với giá là 400.000.000đồng cho bà L do ông Nguyễn Hữu Ch (là cháu của bà L đứng tên giùm cho bà L), hiện nay ông Ch đã làm thủ tục chuyển tên lô đất này cho bà L nên bà không còn nợ.

Đối với khoản nợ 440.000.000đồng vào ngày 14/11/2011, bà trình bày hai bên có ra công chứng làm hợp đồng vay, nhưng thực tế bà chưa nhận được tiền. Đối với khoản nợ vay 310.000.000 đồng vào ngày 27/3/2012 bà thừa nhận số tiền

nợ gốc là 115.000.000 đồng.

Quá trình vay bà đã trả lãi cho bà L bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản tại Ngân hàng, và trả trực tiếp, tổng cộng 196.000.000đồng, nhưng trong số tiền này có 96.000.000 đồng bà đã trả lãi 6 tháng cho khoản nợ vay 400.000.000 đồng, hiện nay bà đã chuyển quyền sử dụng đất cho Bà L để cấn trừ khoản nợ này nên bà không yêu cầu xem xét đối với khoản tiền đã trả lãi 96.000.000đồng này nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về các khoản vay bà chỉ đồng ý trả số tiền gốc cho bà L tổng cộng là 835.000.000đồng và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật trừ số tiền lãi bà đã trả 100.000.000đồng.

Ngoài ra,trước đây bà yêu cầu bà L trả lại cho bà khoản tiền nợ 500.000.000 đồng do bà L mượn của bà. Nay bà đã rút không yêu cầu nữa.

**Chứng cứ bị đơn bà Th cung cấp:* bản chính 02 miếng giấy vàng do Bà L viết (BL 360); bản phô tô hợp đồng vay tiền ngày 18/01/2011; bản phô tô tờ xác nhận nợ do Bà L viết có ghi tài liệu 1, tài liệu 2 (BL 203); 04 bản sao (liên 2)giấy nộp tiền(BL118-121); 01 bản chính viết tay giấy xác nhận vợ chồng ông Đức, Bà L có nhận của bà Th 500.000.000 đồng không có chữ ký ở dưới ngày 14/11/2011 (BL 121a); bản phô tô giấy cam kết ngày 23/3/2015 có chữ ký của bà L, bà Th, chị Nh phía chữ ký bằng bút mực (BL 557); bản chính giấy thỏa thuận ngày 06/3/2015; bản phô tô giấy vay tiền ngày 27/3/2012 giữa bà L với bà Th (Bl506 và 556); bản phô tô hợp đồng vay tiền giữa bà L với bà Th 800 triệu đồng ngày 22/11/2011 (Bl 508-510; 549-553); bản chính giấy thỏa thuận của bà L, bà Th (BL 555); bản phô tô hợp đồng vay tiền ngày 27/3/2012 của bà Th và bà L vay 310 triệu (BL 556); bản chính 01 chứng từ giao dịch (BL 562); bản phô tô giấy chứng nhận QSD đất đứng tên Vũ Thị L (BL 584-585); bản chính 02 giấy chốt tiền, viết trên giấy học sinh do bà L viết (Bl 595-596); bản chính giấy ủy quyền của bà Th ủy quyền cho bà L ngày 17/11/2017 (Bl 598-599).

Bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H cũng như ông Lê Cao T là người đại diện theo ủy quyền cho ông Th, bà H trình bày:

Vào cuối năm 2011, vợ chồng ông Th, bà H có nhu cầu đáo hạn tại Quỹ tín dụng nhân dân LN, huyện ĐT, nên có nhờ bà Nguyễn Thị Th đáo hạn giúp với số tiền 140.000.000đồng. Bà Th hứa đáo hạn xong sẽ cho vay thêm một số tiền nữa. Sau khi đáo hạn xong, bà Th cầm sổ đỏ nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT của vợ chồng ông bà yêu cầu phải làm ủy quyền để đi vay tiền tại Ngân hàng, do đang vội nên không đọc kỹ và có ký vào giấy ủy quyền, thực chất vợ chồng ông bà ký hợp đồng ủy quyền cho bà Th để vay tiền chứ không phải ủy quyền cho bà Th bán nhà đất. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 18/01/2012 giữa Bà L và bà Th thì vợ chồng ông bà không biết vì bà Th không thông báo, ông bà quá tin bà Th nên bị lừa.

Vào khoảng tháng 12/2012, bà Th yêu cầu vợ chồng ông bà Lên Tòa nhận nợ, nên ngày 04/01/2013, Tòa án huyện ĐT đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-DS với nội dung vợ chồng ông Th, bà H có

trách nhiệm trả cho bà Th số tiền 3.500.000.000 đồng. Bà Th trả cho vợ chồng ông Th giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4203010481 cấp ngày 28/7/2002 tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT đứng tên ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2011 được Phòng công chứng số x tỉnh Lâm Đồng chứng thực, và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-DS hiện nay đang có hiệu lực pháp luật.

Nay Bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải giao nhà đất, vì ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho bà L, nên ông Ngô Văn Th và bà Hà Thị Kim H không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2012 giữa Bà L và bà Th đại diện theo ủy quyền, bà không đồng ý giao nhà đất cho Bà L.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Ngọc Nh trình bày:

Ngày 07/01/2012, bà Nguyễn Thị Th đại diện theo ủy quyền cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho chị Hoàng Thị Nh đối với căn nhà và đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT với giá thực tế là 1.700.000.000 đồng (trong hợp đồng là 300.000.000 đồng để giảm thuế). Chị Nh đã giao đủ tiền cho bà Th.

Nay chị Nh yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H giao nhà cho chị theo đúng thỏa thuận vì việc bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số x HBT, thị trấn LN cho chị Nh trước (ngày 07/01/2012) sau đó ngày 18/01/2012 lại lý hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà L.

**Chứng cứ chị Nh cung cấp:* bản chính giấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa bà Th với chị Nh ngày 01/01/2012 (BL 361); bản chính Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn trên đất ngày 07/01/2012 (BL 621-622).

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Lê Mạnh H cũng như bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo ủy quyền cho bà C, ông H trình bày:

Trước đây vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H có vay của vợ chồng bà số tiền 2.387.187.000đồng và đã được giải quyết tại bản bản số 119/DSST ngày 22/11/2012 của Tòa án huyện ĐT, hiện bà đang yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà và đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT tại Quyết định số 01/QĐ-BPKCTT ngày 07/05/2012. Nay tài sản này đang chuyển nhượng và tranh chấp, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án khoản nợ vay của vợ chồng ông Th, bà H với bà.

**Chứng cứ bà C cung cấp:*

- bản phô tô quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản (Bl 318); bản sao thông báo về việc cưỡng chế thi hành án ngày 21/02/2014 (BL 325); bản chính biên bản kê biên, xử lý tài sản (BL 320-324); bản phô tô TP xác nhận Quyết định

áp dụng BPKCTT ngày 07/5/2012 (BL 319); bản phô tô Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2012/DSST ngày 22/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT; bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn trên đất ngày 20/5/2011;

Ông Mai Văn H là người đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT trình bày:

Theo các Quyết định số 02/2012/QĐST-DS ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, Quyết định số 03/2013/QĐ-PT ngày 28/01/2013 của TAND tỉnh Lâm Đồng và các Quyết định Thi hành án số 32/QĐ-CCTHA ngày 04/01/2013; số 41/QĐ-CCTHA ngày 07/01/2013; số 93/QĐ-CCTHA, số 94/QĐ-CCTHA ngày 30/01/2013 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT thì vợ chồng ông Th, bà H phải nộp 133.480.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải trả cho vợ chồng ông H, bà C số tiền 2.533.999.000 đồng cộng lãi suất phát sinh và 30.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và trả cho vợ chồng ông H, bà C 400.000.000đồng và lãi suất, liên đới với ông Hà Văn L trả cho vợ chồng ông H, bà C 400.000.000đồng và lãi suất.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, ngày 12/3/2014 Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT đã tiến hành kê biên tài sản của ông Th, bà H ở tại địa chỉ x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng. Tài sản kê biên là quyền sử dụng đất có diện tích 127.4m^2 đất ở đô thị, thuộc thửa số 08 tờ bản đồ số 6 (1993) – Bản đồ địa chính LN, được chỉnh lý thành thửa số 1055 tờ bản đồ số 57 (2007), Bản đồ địa chính LN cùng toàn bộ tài sản trên đất là 01 căn nhà xây. Nhà và đất đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203010481, cấp ngày 28/7/2002. Chi cục THADS huyện ĐTđề nghị Tòa án huyện ĐT giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

**Chứng cứ Chi cục THADS huyện ĐTcung cấp bản sao từ hồ sơ của Chi cục THADS huyện ĐTgồm:* Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHA ngày 04/01/2013 (BL645); Quyết định số 93/QĐ-CCTHA ngày 30/01/2013 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện ĐT(BL646); Quyết định số 02/2012/QĐST-DS ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện ĐT (Bl 647); Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2012/DSST ngày 22/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT (BL 648-649); Quyết định số 03/2013/QĐ-PT ngày 28/01/2013 của TAND tỉnh Lâm Đồng (Bl 650); Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHA ngày 28/01/2013 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện ĐT(BL 651); biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 12/3/2014 (BL 652-657).

Ông Ngô Văn Th là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn Th (Văn phòng công chứng VL cũ) trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th được chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số x HBT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H.

Vào ngày 07/01/2012 bà Nguyễn Thị Th và chị Hoàng Ngọc Nh có mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ tùy thân khác đến văn phòng công chứngVăn Long (nay là văn phòng công chứng Ngô Văn Th) yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét các giấy tờ có liên quan có đầy đủ thủ tục theo quy định để làm thủ tục ký hợp đồng, Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của người công chứng, tất cả cùng đọc lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số x HBT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H do bà Nguyễn Thị Th đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là chị Hoàng Ngọc Nh và cùng thống nhất ký tên, Công chứng viên ký và phát hành hợp đồng cho người yêu cầu công chứng. Mọi thủ tục công chứng đã làm đầy đủ theo pháp luật quy định. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo luật định.

**Chứng cứ Văn phòng công chứng VL (nay là VPCC Ngô Văn Th) cung cấp gồm:* bản sao hợp đồng ủy quyền ông Th, bà H ủy quyền cho bà Th ngày 18/10/2011 (Bl 720-723); bản sao hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/01/2012 giữa ông Th, bà H, bà Th với chị Nh (Bl 724-725).

Ông Lê Kim Thành là người đại diện cho Phòng công chứng số x trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th được chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số x HBT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th, bà H.

Vào ngày 18/01/2012, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị L đến Phòng công chứng số x yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét các giấy tờ có liên quan theo quy định để làm thủ tục ký hợp đồng, Văn phòng đã làm hợp đồng theo yêu cầu của người công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số 0x HBT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th, bà H giữa bên chuyển nhượng là ông Th, bà H do bà Nguyễn Thị Th đại diện theo ủy quyền bà bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L . Hai bên tiến hành ký hợp đồng trước Công chứng viên. Mọi thủ tục công chứng đã làm đầy đủ theo pháp luật quy định.

Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo luật định.

**Chứng cứ Phòng công chứng số x cung cấp gồm:* bản sao hợp đồng ủy quyền ông Th, bà H ủy quyền cho bà Th ngày 18/10/2011 (Bl 733-734); bản sao hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/01/2012 giữa ông Th, bà H, bà Th với Bà L (Bl 728-730).

Ông Nguyễn Hữu Ch trình bày:

Giữa ông và bà Nguyễn Thị L có quan hệ họ hàng. Vào năm 2011, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th diện tích đất 141,9m^2 (thuộc thửa 2024 tờ bản đồ số 76 tại thị trấn LN, với số tiền là 400.000.000 đồng, số tiền này là của bà Nguyễn Thị L nhờ ông đứng tên giùm, sau khi nhận chuyển nhượng ông đã làm thủ tục sang tên lại cho Bà L.

Còn giữa Bà L và bà Th nội dung vay mượn tiền thế nào ông không biết nhưng bà Th có hai lần chuyển nhờ tiền vào tài khoản của ông và ông đã giao lại hết cho Bà L (mỗi lần số tiền là 16.000.000 đồng). Vì Bà L là cô ruột của ông nên ông giúp.

Nay Bà L yêu cầu đòi nợ bà Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không liên quan.

Vợ chồng ông Mai Văn D, bà Phạm Thị Kim L trình bày:

Vợ chồng ông bà có thuê của vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H căn nhà tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng để buôn bán hàng nội thất từ năm 2006, có hợp đồng thuê mặt bằng hai năm ký một lần, giá thuê mặt bằng 84.000.000đồng/năm. Hợp đồng ký gần đây nhất là tháng 3/2017, vợ chồng đã giao đủ tiền hợp đồng thuê cho vợ chồng ông Th, bà H nhưng hợp đồng đã bị thất lạc nên không có để giao nộp cho Tòa.

Nay vợ chồng ông Th, bà H có tranh chấp tài sản này với người khác mà ông bà đang thuê, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với hợp đồng thuê nhà ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này giữa ông bà và vợ chồng ông Th, bà H có tranh chấp thì ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2014/DS-ST ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân huyện ĐT đã xử:

1- Công nhận và tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và QSD đất, giữa vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H (*do bà Th làm đại diện theo uỷ quyền*) với bà Nguyễn Thị L, lập ngày 18/01/2012 được Phòng công chứng số x tỉnh Lâm Đồng chứng thực.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th, vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H giao căn nhà số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho bà Nguyễn Thị L. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số hiệu 4203010481 ngày 28/7/2002, thửa đất số 1055 tờ bản đồ số 57(2007) thị trấn LN, đứng tên vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H.

- Bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền gốc 1.950.000.000đồng; khoản lãi 444.807.000đồng.

2- Về án phí: Bà Th phải chịu 79.668.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Bà L số tiền nộp tạm ứng án phí cộng chung 48.750.000đồng, theo các biên lai thu số 0000120 ngày 03/01/2013; biên lai thu số 09177 ngày 30/01/2013; biên lai thu số 0002474 ngày 23/10/2013 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/3/2014, bị đơn bà Th và ông Th kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại Quyết định số 344/QĐKNPT ngày 26/3/2014 của VKSND tỉnh Lâm Đồng, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên; giao vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện ĐT giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 44/2014/DSPT ngày 21/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Th; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2014/DS-ST ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân huyện ĐT , vụ án "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất; tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*"; giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; bị đơn bà Nguyễn Thị Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H.

Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: Hoàn trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Th số tiền 200.000đồng nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu số 0005672 ngày 10/3/2014; Hoàn trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Th số tiền 200.000đồng nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu số 0005714 ngày 26/3/2014 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Ngày 18/7/2014, Tòa án nhân dân huyện ĐT đã thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐT đã xử:

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Hoàng Ngọc Nh và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 07/01/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 18/01/2012 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho chị Hoàng Ngọc Nh số tiền 3.301.367.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất; buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.520.675.000 đồng, trong đó nợ gốc 1.700.000.000 đồng, tiền lãi 820.675.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị L giao lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203010481, đứng tên ông bà Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H, do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 28/7/2002 cho vợ chồng ông Th và bà H quản lý, sử dụng.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.568.662.500đồng. Trong đó gốc 915.000.000 đồng, lãi 653.662.500 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

- Ngày 03/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 691/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bác yêu cầu độc lập của chị Hoàng Thị Nh. Buộc bà Th và vợ chồng ông Th, bà H có trách nhiệm giao đất và nhà ghi trong hợp đồng cho Bà L quản lý sử dụng để thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; áp dụng Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 sửa phần lãi suất quá hạn bà Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà L.

- Ngày 12/7/2018 và ngày 16/7/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Th, bà H do bà Th làm đại diện lập ngày 18/01/2012; buộc ông Th, bà H, bà Th phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho bà. Công nhận khoản nợ bà Th nợ bà, buộc bà Th phải trả đủ nợ gốc và lãi cho bà theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ngày 23/7/2018 và ngày 06/8/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo đề ngày 23/7/2018 và đơn kháng cáo đề ngày 06/8/2018, kháng cáo một phần bản án Dân sự sơ thẩm; yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết hoặc hủy bản án sơ thẩm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Theo đơn kháng cáo bổ sung ngày 06/8/2018, bà Th kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57, diện tích 127,04m^2 tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT giữa chị Nh với vợ chồng ông Th, bà H do bà Th đại diện ngày 07/01/2012. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng giả cách ngày 18/01/2012 nhằm vay tài sản giữa bà Th và bà L vô hiệu về nội dung tại thời điểm ký kết. Chấp thuận không trả lãi cho khoản vay 115 triệu đồng và 800 triệu đồng.

- Ngày 23/7/2018 và ngày 06/8/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Ngọc Nh có đơn kháng cáo của đề ngày 23/7/2018, kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm; yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét vấn đề lỗi của vợ chồng bà H, ông Th đối với bà Th dựa vào Quyết định số 02/2012/QĐST-DS tháng 12/2012. Vì thế ông Th, bà H không dùng tài sản nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT để thanh toán cho hợp đồng vô hiệu là chưa thấu tình đạt lý. Theo đơn kháng cáo bổ sung ngày 06/8/2018, chị Nh kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nh với vợ chồng ông Th, bà H do bà Th đại diện ngày 07/01/2012 thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57, diện tích 127,04m^2 tại số x

HBT, thị trấn LN, huyện ĐT.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Vợ chồng ông H, bà C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Th và chị Nh lập ngày 07/01/2012 và giữa bà Th và Bà L lập ngày 18/01/2012, vì nhà đất số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT thuộc quyền sở hữu của ông Th, bà H đã bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án.

Luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà L với ông Th, bà H, bà Th lập ngày 18/01/2012; buộc ông Th, bà H, bà Th phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho bà L. Công nhận khoản nợ bà Th nợ Bà L, buộc bà Th phải trả đủ nợ gốc và lãi cho bà L theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Th và bà L đối với nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT. Bác yêu cầu của bà L đối với 02 khoản nợ bà L yêu cầu bà Th trả là 840 triệu đồng, áp dụng Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 sửa phần lãi suất quá hạn mà bà Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được gửi thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án hợp lệ nhưng người kháng cáo là bị đơn bà Th cũng như người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Th là bà Ly; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Ngọc Nh vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do nên coi như từ bỏ việc kháng cáo của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Th và chị Nh là có căn cứ.

Nguyên đơn Bà L là người có đơn kháng cáo có mặt tại phiên tòa; bị đơn vợ chồng ông Th, bà H cũng như ông Lê Cao T là người đại diện theo ủy quyền cho vợ chồng ông Th, bà H vắng mặt tại phiên tòa; Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, đại diện Phòng công chứng số x, đại diện Văn phòng công chứng Ngô Văn Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Vào ngày 07/01/2012, bà Nguyễn Thị Th (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H) ký với chị Hoàng Ngọc Nh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trên diện tích đất 127,04 m^2 (thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57) tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT; đã được UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất cho vợ chồng ông Ngô Văn Th và bà Hà Thị Kim H ngày 28/7/2002. Đến ngày 18/01/2012 bà Nguyễn Thị Th lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên với bà Nguyễn Thị L .

Do chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H, bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phải giao căn nhà số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho bà L. Đồng thời, bà L khởi kiện yêu cầu bà Th trả số tiền vay là 1.755.000.000 đồng nợ gốc và lãi.

Chị Hoàng Ngọc Nh có yêu cầu độc lập là yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho chị Nh vì chị Nh đã trả đủ tiền nhưng chưa được nhận nhà đất.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐT là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L , kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

- Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Đối tượng là nhà đất trên diện tích đất 127,04 m^2 thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57 ở số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ngày 28/7/2002 có trị giá 4.902.734.400 đồng theo biên bản định giá ngày 31/10/2017.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Th, vợ chồng ông Th, bà H với bà Nguyễn Thị L lập ngày 18/01/2012 tại Phòng công chứng số x thì thấy rằng:

Theo bà L khai bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Th là 1.700.000.000 đồng. Bà Th khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho bà L nhằm đảm bảo khoản nợ giữa bà và bà L, thực tế không có việc chuyển nhượng xảy ra, nên bà chỉ nhận của bà L số tiền 745.000.000 đồng từ hợp đồng này. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Th, vợ chồng ông Th, bà H với bà Nguyễn Thị L ghi "Việc thanh toán do các bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th xuất trình tài liệu là tờ giấy viết tay

thể hiện số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng đã thanh toán trừ vào khoản nợ bà Th mua lô đất của bà L trước đó là 700.000.000 đồng và trừ vào các khoản nợ lãi khác, còn lại 745.000.000 đồng là bà Th thừa nhận bà L có giao sau khi hai bên ký kết hợp đồng (BL360).

Bà L xuất trình giấy xác nhận do bà Th viết không đề ngày (BL 489) thể hiện bà Th đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng và trong quá trình giải quyết vụ án bà Th cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy này là do bà viết và ký ra. Bà L xác định số tiền 1.700.000.000 đồng được trừ vào số tiền nợ 3.250.000.000 đồng (BL58), tại biên bản đối chất ngày 29/11/2017 (BL 677-682) bà L thừa nhận chữ viết tại tài liệu bà Th xuất trình là chữ viết của bà, đồng thời các chữ số trong tài liệu liên quan đến khoản tiền 1.700.000.000 đồng chuyển nhượng nhà đất này.

Do vậy, có căn cứ xác định số tiền 1.700.000.000 đồng là khoản nợ bà Th vay của bà L, được trừ một phần vào khoản nợ mua đất tại Đà Lạt và các khoản lãi của bà Th nợ Bà L, còn lại số tiền 745.000.000 đồng Bà L giao cho bà Th. Tại giấy kết nợ ngày 19/5/2012 và giấy kê các khoản nợ (BL 595,596) do bà Th xuất trình đều có liệt kê khoản nợ 1.700.000.000 đồng là khoản tiền chuyển nhượng nhà đất; tại phiên tòa sơ thẩm bà L khai sau khi hợp đồng chuyển nhượng bị ngăn chặn bà đã chuyển số tiền này cùng các khoản nợ bà Th phải trả cho bà.

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này thực chất nhằm đảm bảo khoản nợ vay 1.700.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Th vào ngày 18/01/2012 thì về hình thức được thực hiện đúng quy định nhưng hợp đồng ký kết nhằm đảm bảo khoản nợ bà Th vay của bà L nên giao dịch dân sự vô hiệu về nội dung tại thời điểm ký kết. Hơn nữa, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà L ngày 18/01/2012 thì ngày 07/01/2012, bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho chị Nh tại công chứng và đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao nhà; và khi ký hợp đồng ngày 18/01/2012 thì hợp đồng ngày 07/01/2012 cũng chưa được hủy bỏ theo quy định.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Th (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Th, bà H) với chị Hoàng Thị Nh xác lập ngày 07/01/2012 tại Văn phòng công chứng VL.

Khi Văn phòng công chứng hoàn thành hợp đồng công chứng đã không cập nhật thông tin về giao dịch liên quan đến quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất đã thực hiện công chứng với các bên tham gia giao dịch đối với hợp đồng này nên đến ngày 18/01/2012 bà Th đã tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản này cho bà L tại Phòng công chứng số x. Vì vậy, cùng một đối tượng là ngôi nhà ở số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT, bà Th đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho hai người đã được công chứng chứng thực tại hai Văn phòng công chứng khác nhau là trái quy định pháp luật. Nên giao dịch dân sự không có hiệu lực pháp luật, vô hiệu toàn bộ.

Hơn nữa, tại điều 3, điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 18/01/2011 giữa vợ

chồng ông Th, bà H cho bà Th đối với nhà đất số x HBT, thị trấn LN đã quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên cụ thể: "Khi thực hiện công việc được ủy quyền bà Th phải thông báo cho vợ chồng ông Th, bà H biết việc thực hiện công việc đó cũng như có nghĩa vụ giao cho vợ chồng ông Th tài sản và những lợi ích thu được từ việc nhận ủy quyền". Tuy nhiên, khi ký các hợp đồng chuyển nhượng này bà Th đã không thông báo cho vợ chồng bà H, ông Th biết và do ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo khoản nợ vay của bà Th nên bà Th không giao tài sản và những lợi ích thu được từ việc nhận ủy quyền. Vợ chồng bà H, ông Th đã có đơn khiếu nại và ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản trên. Do vậy bà Th đã vi phạm hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/10/2011 giữa vợ chồng bà H, ông Th và bà Th.

[6] Do giao dịch chuyển nhượng nhà đất xảy ra vào năm 2012 nên phải áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết; theo Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất là kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai.

Theo Khoản 5 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là quyền sở hữu nhà được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm ký hợp đồng công chứng và đã tiến hành giao nhận nhà để ở.

Theo Khoản 4 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 724/CNĐTR ngày 23/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT thì: "Việc chuyển nhượng nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT nên chưa phát sinh hiệu lực. Hiện nay, nhà đất nêu trên vẫn mang tên vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H". Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa các đương sự mới chỉ dừng lại ở việc công chứng, chứng thực hợp đồng, chưa đăng ký theo quy định pháp luật về đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật.

[7] Ngoài ra, trước khi Bà L, chị Nh khởi kiện thì nhà đất tại số 0x HBT, LN, đứng tên vợ chồng bà H, ông Th bị Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2012/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT bằng biện pháp "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" của vợ chồng bà H, ông Th để đảm bảo thi hành án trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* giữa nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Lê Phi H và bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H được giải quyết tại Bản án số 119/2012/DS-ST ngày 22/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT đã có hiệu lực pháp luật, hiện nay tài sản này đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT tổ chức cưỡng chế để thi hành bản án số 119/2012/DS-ST ngày 22/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT .

Mặt khác, theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 188 - Luật Đất đai năm 2013 thì một trong những điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: …"c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án". Do hiện nay nhà đất tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT đang bị Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2012/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện ĐT bằng biện pháp "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" của vợ chồng bà H, ông Th; và cơ quan thi hành án dân sự huyện ĐT đã thực hiện việc kê biên để đảm bảo thi hành án.

Hơn nữa, việc bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản của ông Th, bà H là thông qua Hợp đồng ủy quyền ngày 18/01/2011 giữa vợ chồng ông Th, bà H cho bà Th. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 02/2013/QĐ-ST ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện ĐT (Bút lục 151) thì vợ chồng ông Th, bà H tự nguyện trả cho bà Th 3,5 tỷ đồng; bà Th tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT cho ông Th, bà H; hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 18/01/2011 giữa vợ chồng ông Th, bà H cho bà Th. Do đó, đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L và chị Hoàng Ngọc Nh về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và buộc vợ chồng bà H, ông Th giao tài sản nhà đất là không có căn cứ để chấp nhận. Do các giao dịch dân sự vô hiệu nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th và chị Nh, bà Th xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của chị Nh. Hợp đồng vô hiệu do các bên đều có lỗi, được xác định tỷ lệ lỗi mỗi bên ½ (50%). Chị Nh, bà Th mỗi người phải chịu ½ giá trị chênh lệch. Sau khi trừ số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng đã thanh toán, cụ thể 4.902.734.400 đồng (giá chuyển nhượng nhà đất theo giá thị trường) - 1.700.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất ban đầu) = 3.202.734.400 đồng. Nên cần buộc bị đơn bà Th có trách nhiệm trả cho chị Nh ½ giá trị chênh lệch tương ứng với số tiền 1.601.367.000 đồng cộng số tiền đã nhận chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng, tổng cộng 3.301.367.000 đồng là phù hợp.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà L. Do xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thực chất nhằm đảm bảo khoản nợ vay 1.700.000.000 đồng. Tại tòa bà Th khai thực tế bà chỉ nhận của bà L số tiền 745.000.000 đồng nhưng theo tài liệu do bà xuất trình (BL360) thì số tiền chuyển nhượng sau khi cấn trừ các khoản nợ và nợ lãi bà Th vay của Bà L, số còn lại bà Th đã nhận của bà L 745.000.000 đồng, tổng cộng là 1.700.000.000 đồng, hơn nữa bà Th đã viết giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền này.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự buộc bà Th phải trả cho bà L khoản nợ gốc

này và lãi suất theo quy định tính từ ngày ký hợp đồng (18/01/2012 đến ngày xét xử 09/7/2018 là 06 năm 05 tháng 21 ngày). Bà Th khai khi nhận số tiền này bà L đã trừ 02 hai tháng tiền lãi là (5%/tháng) là 170.000.000 đồng, bà L không thừa nhận mà cho rằng khoản tiền lãi này là của hai tháng trước của các khoản nợ khác ghi bên dưới, còn tiền lãi của các khoản nợ khác được trừ tiếp bên dưới là của tháng đó. Nhưng tại tài liệu (BL 360) đã ghi: "*1 tỷ 700 – 170 lãi hai tháng*", còn tiền lãi của các khoản nợ khác được trừ tiếp bên dưới, không thể hiện nội dung như Bà L trình bày, nên lời khai của bà L không có cơ sở chấp nhận mà có căn cứ xác định khoản tiền lãi này là của khoản nợ 1.700.000.000 đồng mà bà L đã trừ khi bà Th vay tiền là phù hợp. Xét thấy mức lãi (05%) vượt quá quy định nên điều chỉnh lãi để trừ vào khoản nợ lãi. Cụ thể số tiền 1.700.000.000 đồng x 0,75%/ tháng x 06 năm 05 tháng 21 ngày = 990.675.000 đồng. Trong đó bà Th đã trả được 170.000.000 đồng nên còn lại 820.675.000 đồng bà Th phải trả cho bà L. Tổng cộng khoản nợ gốc và lãi bà Th phải trả cho bà L là 2.520.675.000 đồng.

[9] Về quan hệ vay tài sản:

- *Đối với khoản nợ vay 800.000.000 đồng:* Theo hợp đồng vay tiền ký ngày 22/11/2011 tại Văn phòng công chứng MT thể hiện bà Th vay bà L với số tiền 800.000.000 đồng (BL 82-84), thời hạn vay 06 tháng, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận, việc giao nhận tiền hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm. Bà L trình bày đã giao đủ cho bà Th số tiền vay, quá trình vay bà Th đã trả 45.800.000 đồng (trong số tiền 100.000.000 đồng đã trả). Bà Th thừa nhận có nợ Bà L số tiền 800.000.000 đồng nợ gốc nhưng khi vay thực tế bà chỉ nhận 720.000.000 đồng vì bà L đã trừ ngay tiền lãi của hai tháng là 80.000.000 đồng, nay bà L yêu cầu trả khoản nợ gốc 800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, bà đồng ý trả nợ gốc thực tế đã nhận là 720.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, nhưng bà Th không xuất trình chứng cứ chứng minh chỉ nhận số tiền 720.000.000đồng, nhưng tại giấy viết tay (BL 85) và tại bản tự khai ngày 27/9/2013 (BL117) bà Th ghi nhận có vay bà L 800.000.000 đồng, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L, buộc bà Th có nghĩa vụ trả cho bà L khoản nợ gốc 800.000.000 đồng là đúng pháp luật.

Về lãi suất: Xét thấy trong hợp đồng vay tiền không thỏa thuận lãi, các đương sự trình bày lãi suất các bên tự thỏa thuận 05%/tháng là quá cao; bà Th chưa trả lãi đối với khoản vay này, tại phiên tòa các đương sự yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật nên áp dụng theo quy định tại thời điểm vay lãi suất cơ bản là 9%/năm (0,75%/tháng) để tính lãi buộc bà Th phải trả cho bà L là phù hợp. Cụ thể: Ngày 22/11/2011 vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng: từ 22/11/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (09/7/2018); cụ thể 800.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 79 tháng 16 ngày = 477.200.000 đồng.

Bà Th trình bày khi vay bà L đã trừ số tiền lãi của hai tháng là 80.000.000 đồng nhưng bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh, nên chấp nhận theo sự thừa nhận của bà L đã nhận số tiền lãi bà Th đã trả là 45.800.000 đồng và theo

tài liệu bà Th xuất trình (BL360) về khoản lãi bà đã trả cho khoản vay này 40.000.000 đồng có cơ sở để tính toán trừ khoản lãi đã trả tất cả là 85.800.000 đồng, số còn lại 391.400.000đồng. Tổng cộng buộc bà Th phải trả cho bà L số tiền nợ gốc 800.000.000 đồng và 391.400.000 đồng nợ lãi là phù hợp.

- Đối với khoản nợ vay 310.000.000 đồng:

Căn cứ giấy viết tay vay tiền ghi ngày 27/3/2012 do bà L viết, bà Th ký với nội dung vay số tiền 310.000.000 đồng (BL 85), thời hạn trả ngày 30/3/2012 (03 ngày) nhưng bà Th thừa nhận chỉ vay 115.000.000 đồng nợ gốc còn lại là khoản lãi được tính mặt sau giấy và cộng chung vào gốc là 310.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 22/3/2018 (BL 504) và quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa bà L xác nhận yêu cầu bà Th trả khoản nợ gốc là 115.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật, phù hợp với khai nhận của bà Th nên chấp nhận yêu cầu của bà L, bà Th phải trả cho bà L khoản nợ gốc 115.000.000 đồng là phù hợp, đúng pháp luật.

Về lãi suất: Xét thấy trong hợp đồng vay tiền không thỏa thuận lãi, các đương sự tự tính với nhau. Tại phiên tòa các đương sự yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật nên áp dụng theo quy định tại thời điểm vay lãi suất cơ bản là 9%/năm (0,75%/tháng) để tính lãi buộc bà Th phải trả cho bà L là phù hợp. Cụ thể: Ngày 27/3/2012 vay số tiền 115.000.000 đồng, thời hạn vay 03 ngày. Lãi suất kể từ ngày 27/3/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/7/2018; cụ thể 115.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 75 tháng 11 ngày = 65.003.750 đồng.

Bà L thừa nhận quá trình vay nợ bà Th đã trả cho bà số tiền 100.000.000 tiền lãi, trong đó có 45.800.000 đồng trừ vào khoản lãi đã trả cho khoản nợ 800.000.000 đồng, còn lại 54.200.000 đồng cần tính toán trừ vào khoản lãi đã trả cho khoản nợ vay này, cụ thể 65.003.750 đồng - 54.200.000 đồng = 10.803.750đồng. Tổng cộng buộc bà Th phải trả cho bà L số tiền nợ gốc 115.000.000 đồng và 10.803.750đồng nợ lãi là phù hợp.

- Đối với khoản nợ vay 440.000.000 đồng:

Theo Hợp đồng ngày 14/11/2011 vay số tiền 440.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng công chứng MT, lãi suất thỏa thuận, thời hạn vay 2 tháng. Việc giao nhận tiền vay do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 78-80). Bà L trình bày đã giao cho bà Th số tiền này ngay khi ký hợp đồng vay tiền nhưng không viết giấy nhận tiền.

Bị đơn bà Th thừa nhận đã ký hợp đồng vay tiền và viết giấy đã nhận đủ số tiền 440.000.000 đồng, đồng thời bà đã giao cho bà L 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn hôm sau bà L sẽ đưa tiền cho bà nhưng bà L không giao tiền cho bà vay như đã hẹn và trả lại cho bà các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có yêu cầu bà L hủy hợp đồng vay tiền và hủy giấy nhận tiền nhưng bà L không hủy giấy. Nay bà L yêu cầu đòi khoản nợ này do bà chưa nhận tiền nên bà không đồng ý trả.

Xét thấy trong hợp đồng vay tiền thể hiện *"Việc giao và nhận tiền vay do các bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên*", trong quá trình giải

quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà L không xuất trình chứng cứ chứng minh thực tế đã giao số tiền vay này cho bà Th, bà Th cũng không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Nhưng theo giấy kết nợ do bà L ghi cho bà Th tổng số tiền Thảo nợ Lý đến ngày 19/5/2012 (BL596) do bà Th xuất trình thì không có khoản nợ này. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L về khoản nợ này.

- Đối với khoản nợ vay 400.000.000 đồng:

Tại tài liệu bút lục số 202 thể hiện "Đã nhận đủ 400.000.000 đồng" ký tên Nguyễn Thị Th, không ghi ngày tháng vay. Mặt sau của tài liệu này được ghi theo dõi trả nợ từ ngày 20/5/2011 của số tiền gốc 400.000.000 đồng.

Tại theo giấy kết nợ do bà L ghi cho bà Th tổng số tiền Thảo nợ Lý đến ngày 19/5/2012 (BL595 - 596) do bà Th xuất trình thì ghi *"ngày 14/6/2011: 400.000.000 đồng (HĐ nhà)"*.

Bà L yêu cầu bà Th trả khoản nợ gốc này cho bà và lãi theo quy định pháp luật. Bà Th thừa nhận có vay của bà L khoản nợ này và đã trả lãi như ghi trong giấy nợ, sau khi hết hợp đồng 06 tháng bà Th đã chuyển nhượng cho bà L nhà đất tại đường LL, thị trấn LN, huyện ĐT để trừ khoản nợ này nhưng bà L nhờ ông Nguyễn Hữu Ch (Cháu ruột bà L) đứng tên hợp đồng nay bà không còn nợ nên bà không đồng ý trả nợ.

Xét thấy, tại bản tự khai ông Nguyễn Hữu Ch (BL 691) thể hiện nội dung: " Do giữa ông và bà L có quan hệ họ hàng (Bà L là cô ruột của ông) nên ông có giúp đứng ra nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L một diện tích đất 141,90m^2 (thửa 2024, tờ bản đồ số 76, LN) của bà Nguyễn Thị Th với giá 400.000.000 đồng, sau đó ông đã chuyển tên lại cho bà L"; đồng thời, trong thời gian trước đó bà Th có chuyển hai lần tiền qua tài khoản của ông để ông giao lại cho bà L (mỗi lần số tiền 16.000.000 đồng) ông đã giao đủ lại cho bà L. Tại tòa bà L xuất trình giấy thỏa thuận bán nhà (BL502) và giấy xác nhận (BL500) của ông Lê Duy Th là người đã bán ngôi nhà và đất trên cho bà L, nội dung xác nhận do ông mua tài sản này của vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ch nay bán lại cho bà Nguyễn Thị L .

Tuy nhiên, theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT cung cấp quá trình chuyển nhượng ngôi nhà trên diện tích đất 141,90m^2 thuộc thửa 2024, tờ bản đồ số 76, LN, huyện ĐT của bà Nguyễn Thị Th thể hiện tài sản này do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th. Tại hợp đồng ngày 20/5/2011 bà Th đã chuyển nhượng tài sản này cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ch. Đến ngày 25/4/2013, vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ch hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Duy Th đại diện hợp đồng chuyển nhượng tài sản này.

Vào ngày 01/8/2013, ông Lê Duy Th thực hiện công việc được ông Ch ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L đối với tài sản nêu trên. Xét thấy, qua hồ sơ chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì việc ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho

Bà L là thực hiện theo ủy quyền của vợ chồng ông Ch. Mặt khác, hồ sơ chuyển nhượng về thời điểm chuyển nhượng, phù hợp với thời điểm vay nợ giữa bà L và bà Th, phù hợp lời khai xác nhận của ông Ch.

Tuy nhiên, Bà L lại không thừa nhận việc này và bà cho rằng bà nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là từ ông Lê Duy Th. Theo bà L thì khoản nợ 400.000.000 đồng là bà cho ông Ch vay sau đó ông Ch cho bà Th vay, đến hạn trả nợ ông Ch không trả nên đưa bà đi gặp bà Th và ba bên cấn nợ qua. Theo đó bà L nợ phải trả số nợ 400.000.000 đồng cho bà.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ số nợ này xuất phát từ ông Ch chuyển giao cho bà Th hay bà Th vay của bà L mà Tòa cấp sơ thẩm đã xác định *"ngày 20/5/2011 bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này nhằm đảm bảo khoản nợ vay 400.000.000 đồng của bà L, sau đó bà Th đã chuyển nhượng cho bà L ngôi nhà trên diện tích đất 141,90m^2 (thuộc thửa 2024, tờ bản đồ số 76, thị trấn LN) để trừ khoản nợ vay này cho bà L nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L"* là làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà L khai nhận trong quá trình vay bà Th có thế chấp cho bà nhiều bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện bà còn giữ 01 bản gốc giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Vũ Thị L để đảm bảo cho các khoản vay nợ của bà Th. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này để buộc Bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L hay không và không đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng.

Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về số tiền nợ 400.000.000 đồng giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐT thu thập chứng cứ và làm rõ khoản nợ vay này giữa bà Th, Bà L, ông Ch, làm rõ việc bà Th thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị L cho bà L và xét xử lại mới đúng quy định của pháp luật.

[10] Đối với khoản tiền 500.000.000 đồng bà Th yêu cầu bà L trả thì bà Th chưa nộp tạm ứng án phí, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Th đã rút yêu cầu này nên hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án. Bà Th được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[11] Đối với hợp đồng thuê ngôi nhà tại số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Mai Văn D, bà Phạm Thị Kim L thuê của vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H. Tại bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông bà không yêu cầu giải quyết về hợp đồng thuê nhà trong vụ án này, nếu sau này giữa ông bà và vợ chồng ông Th, bà H có tranh chấp thì ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Th, chị Nh.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L; chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

về điều chỉnh lại lãi suất; hủy một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[12] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.900.000 đồng. Bà L đã quyết toán xong.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số tiền 200.000đồng. Và án phí do phần yêu cầu vay tài sản không được chấp nhận 440.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + 4% vượt quá 400.000.000 đồng = 21.600.000 đồng. Tổng cộng Bà L phải chịu 21.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/0000120 ngày 03/01/2013 (BL52a); số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2010/09177 ngày 30/01/2013 (BL50); số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số số AA/2012/0002474 ngày 23/10/2013 (BL 139) đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT. Hoàn trả cho Bà L số tiền án phí tạm ứng còn dư là 26.950.000 đồng.

- Chị Hoàng Ngọc Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 200.000 đồng nhưng được trừ và số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng do chị Lê Thị Yến V nộp thay theo biên lai thu tiền số AA/2015/0006825 ngày 28/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT (BL620). Hoàn trả cho chị Nh 100.000đồng án phí còn dư.

- Buộc bà Th phải chịu án phí (trên số tiền phải thanh toán cho Bà L 3.837.878.750 đồng và thanh toán giá trị thiệt hại do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho chị Nh 3.301.367.000 đồng) = 7.139.245.750đồng = 115.139.246 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được giảm ½ nên bà Th còn phải nộp 57.569.623 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Trả lại cho ông Th, bà H số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2012/0005714 ngày 26/3/2014 (BL272) của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Trả lại cho Bà L số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006018 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc bà Th phải nộp số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/0005672 ngày 10/3/2014 (BL241) và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006020 ngày 30/7/2018 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; Hoàn trả cho bà Th số tiền 200.000 đồng theo biên

lai thu số AA/2012/0005672 ngày 10/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT.

- Buộc chị Nh phải nộp số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006019 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 312, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và chị Hoàng Ngọc Nh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà L; chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2.1/ Về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Hoàng Ngọc Nh và bà Nguyễn Thị Th ngày 07/01/2012 tại Văn phòng công chứng VL và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 18/01/2012 tại Văn Phòng công chứng số x (đối với nhà đất diện tích đất 127,04 m^2 thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57 ở số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ngày 28/7/2002) là vô hiệu.

- Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Hoàng Ngọc Nh và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 07/01/2012 tại Văn phòng công chứng VL và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Th xác lập ngày 18/01/2012 tại Văn Phòng công chứng số x (đối với nhà đất diện tích đất 127,04 m^2 thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 57 ở số x HBT, thị trấn LN, huyện ĐT đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ngày 28/7/2002).

- Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho chị Hoàng Ngọc Nh số tiền 3.301.367.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất;

- Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.520.675.000 đồng, trong đó nợ gốc 1.700.000.000 đồng, tiền lãi 820.675.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị L giao lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký hiệu số 4203010481 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp cho vợ chồng ông bà Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H ngày 28/7/2002.

2.2/ Về quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản:

- Hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến khoản nợ của bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị L đối với số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 14/6/2011; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐT giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với khoản nợ vay 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 14/6/2011.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L . Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.317.203.750 đồng (trong đó nợ gốc 915.000.000đồng, nợ lãi 402.203.750đồng).

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Th thanh toán số tiền nợ vay là 440.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 14/11/2011.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 21.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/0000120 ngày 03/01/2013; số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2010/09177 ngày 30/01/2013; số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số số AA/2012/0002474 ngày 23/10/2013 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT. Hoàn trả cho bà L số tiền án phí tạm ứng còn dư là 26.950.000 đồng.

- Chị Hoàng Ngọc Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được trừ và số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng do chị Lê Thị Yến V nộp thay theo biên lai thu tiền số AA/2015/0006825 ngày 28/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT. Hoàn trả cho chị Nh 100.000đồng án phí còn dư.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 57.569.623 đồng.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Trả lại cho ông Ngô Văn Th, bà Hà Thị Kim H số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2012/0005714 ngày 26/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006018 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th phải nộp số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/0005672 ngày 10/3/2014 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006020 ngày 30/7/2018 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; Hoàn trả cho bà Th số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/0005672 ngày 10/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT.

- Buộc chị Hoàng Ngọc Nh phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0006019 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015".

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. ĐT;
- CCTHADS H. ĐT;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân