

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **64/2022/DS - PT**

Ngày: 10-3-2022

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long
Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2021/TLPT-DS ngày 26/02/2021 về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 982/2022/QĐ-PT ngày 08/02/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N; cùng địa chỉ: Số 81 đường T1, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (ông T vắng mặt, bà N có mặt).

*** Bị đơn:**

- Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số 40 đường T1,

Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoài N1 - Trưởng phòng Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D; cùng địa chỉ: số 56 đường N2, khu phố 6, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập* bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P; cùng địa chỉ: Kiệt 317 Quốc Lộ Y2, thành phố Đ, Quảng Trị. Vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị Kim P1; địa chỉ: số 56 đường N2, khu phố 6, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị G và ông Võ Văn T2; cùng địa chỉ: Khu phố 5, Y3, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Công chứng viên Lê Hoài N1 - Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số 40 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Công chứng viên Lê Văn D1 - Phòng công chứng số Y4 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số 129 đường L1, thị trấn K, huyện H2, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: Số 108 đường T3, quận H, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th. Địa chỉ: Khu phố 1, Y3, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th: Ông Trần Thanh Lâm; địa chỉ: H106 tòa nhà HT, đường 9A, xã B, huyện B1, thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin hoãn phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th: Luật sư Trần Đức A - Văn phòng luật sư TC; địa chỉ: số 117B đường H4, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn phản tố ngày 05/5/2015, các lời khai trong quá trình giải*

quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N trình bày:

Ngày 25/7/2010, bà N có vay của vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D số tiền 350.000.000 đồng và đến ngày 23/12/2010 vay tiếp số tiền 365.000.000 đồng, tổng số tiền vay là 715.000.000 đồng.

Do bị áp lực trong việc trả lãi nên cùng ngày (23/12/2010), giữa vợ chồng bà N, ông T với vợ chồng ông Q, bà D lập Giấy cam kết và thỏa thuận có nội dung: “Vợ chồng tôi có mượn của chị Đỗ Thị Kim D số tiền 700.000.000 đồng và không tiếp cận vay vốn ngân hàng, nay vợ chồng tôi làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ chị D; anh Q đứng tên vay giúp ngân hàng theo lãi suất của ngân hàng, khi nào vợ chồng tôi trả đủ số tiền đã mượn trên cho vợ chồng chị D và anh Q thì chị D và anh Q sẽ chuyển quyền sử dụng đất và nhà lại cho vợ chồng chúng tôi”.

Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 25/12/2010, giữa nguyên đơn ông T, bà N và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là: QSDĐ) và tài sản gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị (nay là Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị) công chứng cùng ngày.

Cùng ngày 25/12/2010, ông Q, bà D lập bản cam kết có nội dung: “Sau khi chuyển sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở 81 đường T1, vợ chồng Nguyễn Văn T và Đào Thị Thủy N có quyền ở trong căn nhà nói trên và có toàn quyền quyết định việc bán nhà. Vợ chồng tôi chỉ có nhiệm vụ làm thủ tục sang tên lại cho người mua. Thời hạn trong một năm mà vợ chồng T - N chưa bán được thì vợ chồng tôi có toàn quyền quyết định bán ngôi nhà trên để thu hồi số tiền nợ mà vợ chồng T - N đã mượn”. Do đó, ông T, bà N cho rằng: Việc các bên ký kết hợp đồng nói trên là giả tạo, chỉ nhằm giúp đứng tên dùm để ông Q, bà D tiếp cận vốn vay ngân hàng, vay giúp tiền cho ông T, bà N.

Ngày 10/01/2011, ông T, bà N và ông Q, bà D tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ với giá trị chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Hợp đồng không công chứng (*hợp đồng dân sự bình thường, thể hiện sự thỏa thuận của hai bên*), việc các bên giả tạo ký kết hợp đồng này nhằm thực hiện một giao dịch khác, giao dịch khác là: Lập hợp đồng giả để làm áp lực, ép người khác mua lại nhà, đất giá cao hơn. Vì giao dịch giả tạo nên các bên thỏa thuận: Sau khi chuyển

nhượng QSDĐ (quyền sử dụng đất) thì quyền sở hữu nhà và QSDĐ của vợ chồng ông T, bà N không bị hạn chế và không bị chấm dứt theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông Q, bà D chỉ đứng tên dùm, hoàn toàn không có quyền sở hữu ngôi nhà và QSDĐ của vợ chồng ông T, bà N, nên số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là không có thật. Thực tế bà N và ông T chỉ nhận từ bà D và ông Q số tiền 700.000.000 đồng theo Giấy cam kết và thỏa thuận ngày 23/12/2010.

Trong lúc Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà D; ông T, bà N đã có yêu cầu phản tố thì ông Q, bà D làm thủ tục tặng cho tài sản (đang tranh chấp và được thụ lý giải quyết tại Tòa án) là QSDĐ và nhà ở gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ, cho con gái của ông Q, bà D là bà Lê Thị Kim P1. Khi nhận được tài sản tặng cho, bà P1 lại chuyển nhượng cho ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G (cũng làm thủ tục chuyển nhượng trong lúc tranh chấp tại Tòa án chưa được giải quyết). Việc ông Q, bà D tặng cho QSDĐ và nhà cho bà P1 và bà P1 chuyển nhượng lại cho ông T2, bà G là trái quy định pháp luật, cụ thể: Đất đang tranh chấp thì không được chuyển nhượng, tặng cho.

Trong lúc vụ án đang được thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, Quyết định giám đốc thẩm số 45/2018/DS-GĐT ngày 07/6/2018 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy toàn bộ Bản án DS-PT số 24/2016/DS-PT ngày 20/9/2016 của TAND tỉnh Quảng Trị và Bản án DS-ST số 18/2016/DS-ST ngày 24/6/2016 của TAND thành phố Đ) thì, ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G lại lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q1, bà Mai Thị Thu Th, hợp đồng được công chứng ngày 05/11/2018. Cho nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu, vì bên chuyển nhượng ông T2, bà G và bên nhận chuyển nhượng ông Q1, bà Th biết rõ tài sản đang bị tranh chấp tại Tòa án. Ngoài ra, ông Q1 và bà G còn có quan hệ họ hàng ruột thịt.

Nay ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển

nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 (Hợp đồng dân sự thông thường, không công chứng, chứng thực) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà Lê Thị Kim P1, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà Lê Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn Q1, bà Mai Thị Thu Th, hợp đồng được công chứng ngày 05/11/2018 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy các Quyết định cá biệt là các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

+ GCNQSDĐ số BD 161039 của UBND thành phố Đ cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

+ GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ cấp ngày 22/5/2014 cho bà Lê Thị Kim P1.

+ GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị G.

+ GCNQSDĐ số CM 460535 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th.

** Bị đơn:*

- Ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D trình bày:

Ngày 23/12/2010, ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N và ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập văn bản nhờ ông Q, bà D đứng tên dùm QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất của ông T, bà N tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ nhằm mục đích vay vốn ngân hàng. Văn bản này do ông Nguyễn Văn T viết thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Khi ông T viết văn bản này thì không có mặt

bà N, nên trong văn bản chỉ có chữ ký của ông T, ông Q và bà D, không có chữ ký của bà N nên bà D yêu cầu ông T đưa 02 bản về để bà N ký.

Ngày 25/12/2010, theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông Q, bà D lập văn bản cam kết có nội dung: *Sau khi chuyển nhượng nhà cho vợ chồng D, Q thì vợ chồng T, N có quyền ở lại trong căn nhà đó và cam kết này không tách rời văn bản thỏa thuận ngày 23/12/2010 nói trên.* Do bà N không đồng ý nội dung văn bản đề ngày 23/12/2010 (không ký) nên các bên (ông Q, bà D, ông T, bà N) không thực hiện thỏa thuận theo văn bản lập ngày 23/12/2010 và ngày 25/12/2010.

Từ việc không thỏa thuận việc đứng tên dùm, các bên đi đến thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất, theo đó: Ông Q và bà D nhận chuyển nhượng tài sản là QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ do ông T và bà N chuyển nhượng lại là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Q, bà D đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông T và bà N theo hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể ông Q, bà D và ông T, bà N thỏa thuận giá trị thực chuyển nhượng QSDĐ và nhà trên đất tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ông Q, bà D đã trả đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà N, các lần trả tiền như sau:

+ Ngày 25/12/2010, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất (nhà) giữa vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N được công chứng.

Tính đến ngày 10/01/2011 (sau 15 ngày), vợ chồng ông Q, bà D đã trả tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T, bà N với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng (trong đó: 700.000.000 đồng đối trừ công nợ của vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông Q, bà D; còn 1.000.000.000 đồng là trả tiền mặt); Theo hợp đồng về việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 10/01/2011 (Hợp đồng dân sự thông thường, ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên, bà D đã nộp cho Tòa án) được hai bên vợ chồng D, Q và vợ chồng T, N lập, tự thỏa thuận và ký xác nhận, đã xác định được tổng số tiền đã thanh toán là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), hợp đồng dân sự này được lập thành văn bản và được các bên gồm: ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N cùng ký xác nhận. Bà N và ông T đều công nhận đó là chữ ký của mình. Đã thanh toán có nghĩa là đã trả tiền, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác (Hai bên không có thỏa thuận là cần phải có thêm giấy tờ biên nhận về việc giao nhận tiền).

Số tiền còn lại 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà N; vợ chồng ông Q, bà D đã trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Văn Thị Thiên Th1, địa chỉ: Số 79 đường T1, thành phố Đ. Văn bản đề nghị, cam kết chuyển số tiền 300.000.000 đồng cho ông S, bà Th1 đề ngày 27/01/2011, bà D đã giao nộp cho Tòa án do chính tay ông Nguyễn Văn T viết và có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Văn T và bà N. Do vợ chồng ông S, bà Th1 muốn nhận chuyển nhượng lại nhà và đất mà ông Q, bà D đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N nên ông S, bà Th1 không nhận số tiền 300.000.000 đồng mà chuyển thành tiền đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà D. Sau đó, vì không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa, nên theo yêu cầu của ông S, bà Th1, vợ chồng ông Q, bà D đã trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho vợ chồng S, Th1 (nghĩa là: số tiền này vợ chồng T N đang nợ tiền của S, Th1 nên thay vì bảo ông Q, bà D trả cho ông T, bà N thì vợ chồng T, N yêu cầu ông Q, bà D trả thẳng qua cho vợ chồng S, Th1).

Đối với việc giá nhận chuyển nhượng trong hợp đồng có công chứng và giá thanh toán thực có khác nhau là hai bên thỏa thuận ghi giá trong hợp đồng thấp hơn để mục đích giảm tiền nộp thuế thu nhập và thuế trước bạ (còn nhà và đất của vợ chồng T, N lúc đó có giá trị theo quy định của Nhà nước và phù hợp giá trên thị trường cũng khoảng 2 tỷ đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 25/12/2010 giữa các bên, được công chứng cùng ngày, và ông Q, bà D đều công nhận QSDĐ và nhà ở theo GCN số BĐ 161039 do UBND thành phố Đ cấp ngày 26/01/2011 cho ông Q, bà D là tài sản chung của vợ chồng.

Nay, ông Q, bà D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là ông T, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P.

Bị đơn ông Q, bà D cho rằng, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà D với ông T, bà N là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu tài sản là vật mà không còn thì sẽ trả bằng tiền, còn vợ chồng T, N phải trả lại cho bị đơn ông Q, bà D số tiền đã nhận gồm 1,7 tỷ đồng tiền mặt (trong đó có 700 triệu tiền vợ chồng T N nợ cần sang, 01 tỷ tiền mặt) và 300 triệu chuyển cho vợ chồng bà Th1, ông S. Tổng cộng là 02 tỷ đồng tiền gốc cộng với thiệt hại xảy.

Do đó, ông Q, bà D yêu cầu Tòa án căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông T và bà N phải trả lại toàn bộ số tiền thiệt hại cho ông Q và bà D là 3.453.000.000 đồng, trong đó 2.000.000.000 đồng tiền gốc đã nhận và 1.453.000.000 đồng tiền lãi phát sinh. Tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 10/01/2011 đến ngày 31/12/2019 là 2.906 ngày, lãi suất 9%/năm - mức lãi suất cơ bản do Nhà nước quy định (tức 0,025%/ngày); số tiền lãi tính được là:

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times 2.906 \text{ ngày} \times 0,025\% = 1.453.000.000 \text{ đồng}$. Tiền lãi tính đến ngày xét xử sẽ được bổ sung tại phiên tòa.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị trình bày:

- Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/12/2010 giữa ông T, bà N với ông Q, bà D và các hợp đồng chuyển quyền tài sản giữa ông Q, bà D với bà Lê Thị Kim P1 giữa bà P1 với ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị G đã được công chứng viên chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không có sự lừa dối hay ép buộc, tại thời điểm ký kết và công chứng hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản chuyển quyền không thuộc đối tượng cấm chuyển dịch, định đoạt theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Hằng Lê và ông Đào Bá P trình bày:*

Bà Phạm Hồng L là chị dâu của bà Đào Thị Thủy N, biết bà N cần tiền trả nợ cho bà Đỗ Thị Kim D và ông Lê Văn Q, nên bà L, ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu của ông T, bà N, với giá 1.700.000.000 đồng. Ngày 06/11/2010, các bên lập văn bản ghi nhận nội dung thỏa thuận trên nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà L, ông P đã trả cho ông T, bà N 900.000.000 đồng và tạm thời nhận quản lý, sử dụng ngôi nhà. Do chưa thanh toán đủ số tiền còn lại nên các bên chưa chính thức lập hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ, sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Bà L biết rõ sự việc ông T, bà N chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Q, bà D đứng tên dùm để vay vốn ngân hàng, với nhận thức chỉ đứng tên dùm, sau khi ông T, bà N trả hết nợ cho ông Q, bà D thì ông Q, bà D làm thủ tục chuyển nhượng lại tài sản trên cho ông T, bà N.

Trong lúc Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà D. Bà L, ông P đã có đơn yêu cầu độc lập, thì ông Q, bà D làm thủ tục tặng cho “tài sản đang tranh chấp” là QSDĐ và nhà ở gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T1, thành phố Đ, cho con gái là bà Lê Thị Kim P1. Khi nhận được tài sản tặng cho, bà P1 lại chuyển nhượng cho ông T2, bà G cũng trong lúc đang giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Việc ông Q, bà D tặng cho QSDĐ và nhà cho bà P1 và bà P1 chuyển nhượng cho vợ chồng Tùng, Gái là trái quy định của pháp luật, cụ thể: Đất đang tranh chấp thì không được chuyển nhượng, tặng cho.

Bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà Lê Thị Kim P1, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà Lê Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn Tùng, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy các quyết định cá biệt là các GCNQSDĐ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

- + GCNQSDĐ số BD 161039 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

- + GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 22/5/2014 cho bà Lê Thị Kim P1.

- + GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ, cấp ngày

31/12/2015 cho ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị G.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Công chứng viên Lê Hoài N1 - Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị trình bày: Nhất trí với nội dung trình bày của bị đơn là Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị.

- Công chứng viên Lê Văn D1 - Phòng công chứng số 02 tỉnh Quảng Trị trình bày: Đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà Lê Thị Kim P1 trình bày: Bà Lê Thị Kim P1 là con gái của ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D. Ngày 29/4/2015, ông Q, bà D lập thủ tục tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất (theo GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số BD 161039 ngày 26/01/2011 thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 597 (tách từ thửa đất số 102b) mang tên ông Q, bà D) cho bà P1, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị cùng ngày. Ngày 22/5/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BP 374742 cho bà P1. Bà P1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N, ông Đào Bá P và bà Phạm Hồng L.

- Ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 2015, bà Lê Thị Kim P1 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BP 374742 được UBND thành phố Đ cấp ngày 22/5/2014 tại địa chỉ: 81 Đường T1, thành phố Đ. Ông T2, bà G đã đến UBND phường Y, thành phố Đ tìm hiểu và được trả lời là nhà đất không có tranh chấp, UBND phường chưa nhận được bất cứ đơn yêu cầu hòa giải cơ sở nào đối với nhà đất tại địa chỉ 81 Đường T1. Ngày 11/12/2015, ông T2, bà G và bà Lê Thị Kim P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại 81 Đường T1, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng theo quy định. Ngày 31/12/2015, bà G và ông T2 được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BV 589156. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, bà P1 đang là chủ sử dụng đất hợp pháp của tài sản, quá trình thực hiện việc chuyển nhượng không có tranh chấp nên ông T2, bà G là người thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cần căn cứ quy định tại Điều 138, 258 và 692 Bộ luật Dân sự 2005 (Điều 133, Điều 688 BLDS 2015) về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, về

hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Ngày 26/4/2018, ông T2, bà G đã thế chấp nhà đất 81 Đường T1 tại Ngân hàng TMCP C để vay vốn. Theo quy định của pháp luật và hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì, giao dịch giữa ông T2, bà G với ngân hàng không bị vô hiệu. Đến hạn trả nợ nhưng ông T2, bà G không có khả năng trả nợ nên căn cứ vào các quy định của pháp luật và điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ông T2, bà G và Ngân hàng đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 02/11/2018, theo thỏa thuận thì Ngân hàng đồng ý cho ông T2, bà G tìm bên thứ ba nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý và thu hồi nợ. Sau khi ngân hàng nhận đủ số tiền cho vay, đã xuất tài sản để các bên làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định. Việc thế chấp và xử lý tài sản thế chấp như trên là đúng theo quy định tại các Điều 299, 303, 323 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và sự thỏa thuận của các bên theo hợp đồng thế chấp bất động sản. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Kim P1 với ông T2, bà G vô hiệu, đồng thời hủy GCNQSDĐ số BP589156 thì ông T2, bà G yêu cầu Tòa án căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bà Lê Thị Kim P1, Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị và UBND thành phố Đ phải liên đới trả lại cho ông T2, bà G số tiền đã thực hiện việc thanh toán là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi 555.000.000 đồng; tiền nộp phí trước bạ nhà đất 8.978.000 đồng và tiền lãi 3.276.970 đồng, tổng cộng là 2.067.254.970 đồng.

Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th trình bày:

Ông Q1, bà Th tìm hiểu và biết được ông T2, bà G có thế chấp tài sản là GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV589156 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015, tại địa chỉ 81 Đường T1, thành phố Đ để vay vốn tại Ngân hàng C. Đến hạn trả nợ nhưng ông T2, bà G không có khả năng trả nợ nên căn cứ quy định pháp luật và điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ông T2, bà G và Ngân hàng đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 02/11/2018, theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông T2, bà G tìm bên thứ ba (ông Q1, bà Th) nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý và thu hồi nợ. Ông Q1, bà Th đã chuyển toàn bộ số tiền mua tài sản vào tài khoản của ông T2, bà G. Sau khi ngân hàng nhận đủ toàn bộ tiền gốc và lãi phát sinh, thì ngân hàng đã xuất

tài sản thế chấp để các bên làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, tại thời điểm ông Q1, bà Th mua nhà đất số 81 Đường T1 thì tài sản không có tranh chấp, việc mua tài sản để Ngân hàng xử lý nợ đúng theo quy định tại Điều 299, 303, 323 Bộ luật dân sự 2015, khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và sự thỏa thuận của các bên theo hợp đồng thế chấp tài sản. Khi giải quyết vụ án, Tòa án căn cứ quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là vợ chồng Q1, Th.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2, bà G với ông Q1, bà Th vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP C trả lại cho ông Q1, bà Th số tiền 1.904.775.466 đồng, trong đó: Tiền ông Q1, bà Th trả nợ khoản vay của ông T2, bà G là 1.717.051.416 đồng và tiền lãi 185.012.290 đồng; tiền phí công chứng 1.530.000 đồng và tiền lãi 163.710 đồng; tiền thuế 937.000 đồng và tiền lãi 81.050 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/12/2020, ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th thay đổi yêu cầu, cụ thể trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2, bà G với ông Q1, bà Th là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc nguyên đơn ông T, bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông Q1, bà Th số tiền 2.571.139.000 đồng (bằng với giá trị ngôi nhà tại thời điểm xét xử) theo Biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2020 của Hội đồng định giá tài sản và tuyên tài sản nhà và đất tại 81 Đường T1 được đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án cho việc trả tiền của nguyên đơn.

- *Ngân hàng TMCP C trình bày:* Ngân hàng TMCP C nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BV589156 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 31/12/2015, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0606/2017/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP C với ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G để cho ông T2, bà G vay tiền. Hiện nay, khoản vay đã tất toán. Quá trình thế chấp tài sản, vay tiền và trả nợ đều đúng theo quy định của pháp luật và quy trình của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP C không còn liên quan đến vụ án.

Vụ án đã qua nhiều lần xét xử, cụ thể:

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 24/6/2016 của TAND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị quyết định:

+ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N.

+ Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G.

- Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2016/DS-PT ngày 20/9/2016 của TAND tỉnh Quảng Trị quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ngày 07/6/2018, TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 45/2018/DS-GĐT hủy Bản án DS-PT số 24/2016/DS-PT ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án DS-ST số 18/2016/DS-ST ngày 24/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

+ Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D; hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Q, bà D với bà Lê Thị Kim P1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà P1 với ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G là vô hiệu.

- Bản án dân sự phúc thẩm số 236/2019/DS-PT ngày 18/11/2019 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy Bản án DS-ST số 03/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của TAND tỉnh Quảng Trị do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng C vào tham gia tố tụng với tư cách “người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan”.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Áp dụng Điều 128, Điều 129, Điều 134, Điều 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; điểm b khoản 1 Điều 91, khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 188

Luật đất đai 2013; điểm b khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; tiêu mục b.1, c, mục 2.4, Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP; tiêu mục C.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hồng L, ông Đào Bá P:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 (Hợp đồng dân sự thông thường, không công chứng, chứng thực) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà Lê Thị Kim P1, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà Lê Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn Q1, bà Mai Thị Thu Th, hợp đồng được công chứng ngày 05/11/2018 là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 62 m² và ngôi nhà gắn liền với đất, tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 07, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có địa chỉ hiện tại là số 81 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, theo GCNQSD số CM 460535 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/01/2019.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th số tiền 2.075.569.500 đồng.

- Khi hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án dân sự của mình theo Luật thi hành án dân sự thì ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản, thực hiện các quyền về chủ sở hữu tài sản theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15/01/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 18/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N và ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Phiên tòa phúc thẩm mở rất nhiều lần. Bị đơn là Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị có đơn xin vắng mặt, ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim P1, bà Nguyễn Thị G và ông Võ Văn T2, Công chứng viên Lê Hoài N1 - Phòng công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị, Công chứng viên Lê Văn D1 - Phòng công chứng số Y4 tỉnh Quảng Trị, Ngân hàng TMCP C đều được tổng đạt hợp lệ vắng mặt không có lý do; riêng người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th là ông Trần Thanh Lâm nhiều lần làm đơn xin hoãn phiên tòa với nhiều lý do khác nhau. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá một cách khách quan đối với nội dung các Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự, Văn bản liên quan đến nội dung giao dịch với nhau, đó là: Hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 62 m² và ngôi nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 07, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (số 81 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị) giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N với ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D; hợp đồng tặng cho con chị Lê Thị Kim P1 của vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D đối với nhà, đất số 81, diện tích 62 m² đường T1; giữa chị Lê Thị Kim P1 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất này cho vợ chồng ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G và từ Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng tài sản là nhà, quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Thủy đều vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định là đúng. Bởi lẽ:

Ngày 23/12/2010, ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với ông Q, bà D xác lập Giấy cam kết có nội dung ông T, bà N vay 700.000.000 đồng của bà D để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở, đồng thời nhờ chị D, anh Q đứng tên vay tiền theo lãi suất của ngân hàng. Sau khi ông T, bà N trả số đủ tiền trên thì ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D sẽ chuyển quyền sử dụng đất và nhà lại cho ông T, bà N. Hai bên còn thỏa thuận sau khi trước bạ sang tên vợ chồng Nguyễn Văn T và Đào Thị Thủy N vẫn có quyền ở trong căn nhà trên và có toàn quyền quyết định việc bán nhà. Ông Q, bà D chỉ có nhiệm vụ làm thủ tục sang tên lại cho người mua. Thời hạn 01 năm mà vợ chồng ông T, bà N chưa bán được thì vợ chồng ông Q, bà D có quyền bán ngôi nhà trên để thu hồi số tiền nợ. Nếu vợ chồng T, N bán nhà với giá cao hơn thì vợ chồng D, Q phải ký giấy tờ mua bán cho bên thứ ba, số tiền chênh lệch thì ông T, bà N được hưởng sau khi đã trả tiền cho bà D, ông Q. Ngày 25/12/2010, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị chứng thực ghi giá 590.000.000 đồng nhằm giảm mức tiền nộp thuế, còn giá chuyển nhượng thực tế thỏa thuận bằng một hợp đồng dân sự khác. Cùng ngày 25/12/2010, giữa nguyên đơn ông T, bà N và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 81 đường T1 với giá thực tế 2.000.000.000 đồng có chữ ký và ghi rõ họ tên ông T, bà N và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D. Ông Q và bà D đã thanh toán cho ông T, bà N 1.700.000.000 đồng vào ngày 10/01/2011 và khẳng định đã thanh toán xong, vì còn lại 300.000.000 đồng được khấu trừ tiền đặt cọc mua nhà số 81 đường T1 của ông Nguyễn Thanh S, bà Văn Thị Thiên Th1. Như vậy, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận vay tiền, nhờ vợ chồng D - Q vay giùm và hai bên thống nhất chuyển quyền sở hữu nhà đất số 81 đường T1 của vợ chồng ông T, bà N sang tên vợ chồng ông Q, bà D. Do đó, Tòa án cấp sơ

thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 81 đường T1 giữa ông T, bà N với ông Q, bà D là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa hai bên bị vô hiệu là đúng pháp luật (Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005).

Đồng thời, các Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 81, diện tích 62 m², đường T1 từ ông Q, bà D tặng cho chị Lê Thị Kim P1; từ chị Lê Thị Kim P1 chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G và từ Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th đều vô hiệu vì chuyển nhượng tài sản và quyền tài sản khi các đương sự đang có tranh chấp.

[3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Như phân tích ở phần [2], Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất số 81, diện tích 62 m² ngày 10/01/2011 giữa ông T, bà N với ông Q, bà D vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi trong hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu 50/50 giữa ông Q, bà D với ông T, bà N là chính xác. Cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở theo thỏa thuận là 2 tỷ đồng. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2020 tổng giá trị tài sản là 2.751.139.000 đồng. Khoản tiền chênh lệch tính từ thời điểm chuyển nhượng là 751.139.000 đồng nên mỗi bên phải chịu số tiền 375.569.500 đồng. Thực tế, nhà, đất số 81, đường T1 thì ông Q, bà D không còn quản lý - đã chuyển nhượng qua nhiều người, hiện nay ông Q1, bà Th đang là người đang quản lý, sử dụng nhà, đất này. Do đó, nguyên đơn ông T, bà N phải trả cho ông Q1, bà Th 1.700.000.000 đồng (ông Q, bà D đã nhận sau khi trừ tiền đặt cọc 300.000.000đ của ông S, bà Th1) và giá trị thiệt hại số tiền 375.569.500 đồng, tổng số 2.075.569.500 đồng. Đồng thời, ông Q1, bà Th phải hoàn trả cho ông T, bà N tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 62 m² và ngôi nhà gắn liền với đất, tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 07, khu phố 3, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có địa chỉ hiện tại là số 81 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

[4] Đối với GCNQSDĐ số BD 161039 của UBND thành phố Đồng Hà, cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D; GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 22/5/2014 cho bà Lê Thị Kim P1; GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị G và GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở số CM 460535 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th, cấp sơ thẩm đã phân tích chi tiết và đúng pháp luật. Do vậy, khi bản án có hiệu lực và việc thi

hành nghĩa vụ trả tiền và giao lại nhà đã hoàn thành thì ông T, bà N có quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ, thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản và các quyền về chủ sở hữu tài sản theo quy định pháp luật (Luật đất đai 2013, Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Ngoài ra, đối với nội dung ông T, bà N cho rằng số tiền 300.000.000 đồng theo “Giấy vay tiền” ngày 20/02/2011 và sau đó đã trả cho bà D vào ngày 07/3/2011 nhưng chưa được khấu trừ.. Số tiền này không liên quan vụ án nên các đương sự có quyền khởi kiện để được giải quyết bằng vụ án khác nếu còn thời hiệu khởi kiện.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N, ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Thủy. Chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Đơn kháng của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N, ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Thủy không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N, ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Tuyên xử:

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; điểm b khoản 1 Điều 91, khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; điểm b khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; tiểu mục b.1, c, mục 2.4, Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP; tiểu mục C.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan bà Phạm Hồng L, ông Đào Bá P:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 (Hợp đồng dân sự thông thường, không công chứng, chứng thực) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà Lê Thị Kim P1, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà Lê Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Võ Văn Tùng, bà Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn Q1, bà Mai Thị Thu Th, hợp đồng được công chứng ngày 05/11/2018 là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 62 m² và ngôi nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 07, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có địa chỉ là số 81 đường T1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, theo GCNQSD số CM 460535 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/01/2019.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th số tiền 2.075.569.500 đồng.

- Khi hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án dân sự của mình theo Luật thi hành án dân sự thì ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản, thực hiện các quyền về chủ sở hữu tài sản theo quy định.

II. Về án phí:

Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 000797 ngày 28/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Mai Thị Thu Th phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 000798 ngày 01/02/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 10/3/2022./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu