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

Bản án số: 62/2023/DS-PT
Ngày: 19 – 4 - 2023
V/v: Tranh chấp vô hiệu giao dịch dân sự,
di dời tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Lộc

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào – kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 2, ngày 22 tháng 3 và ngày 19 tháng 4 năm 2023. Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 235/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp vô hiệu giao dịch dân sự, di dời tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị M có: Anh **Trần Quốc T1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị M có:

1/ Luật sư **Nguyễn Thành S** – Luật sư của Văn phòng luật sư Phan Hữu Thức, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

2/ Luật sư **Phạm Anh T2** – Luật sư của Văn phòng luật sư Phan Hữu Thức, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Kim T3**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim T3 có: Ông **Nguyễn Sơn T4**, sinh năm 1975. Địa chỉ: xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Kim T3 có: Luật sư **Nguyễn Tuấn A1** – Luật sư của Văn phòng luật sư Quốc Tế Hoàng Gia, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1/ **Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long**.

Địa chỉ trụ sở chính: phường V, thành phố Rá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Tuấn A2** – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn B** - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Vĩnh Long. Địa chỉ: Số Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

2/ **Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam**.

Địa chỉ trụ sở chính: phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quang D** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Bình A3** - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (cũ là Chi nhánh Bình Tây). Địa chỉ: Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3/ **Công ty trách nhiệm hữu hạn và sản xuất M.**

Địa chỉ: phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị Kim T3** – Chức vụ: Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn và sản xuất M.

4/ Bà **Đoàn Nguyên P**. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5/ Ông **Trần Bá L**. Địa chỉ: Phường Y, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà **Đỗ Thị M** là nguyên đơn và bà **Trần Thị Kim T3** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện các ngày 30/12/2020, 20/01/2021 và 22/01/2022 của nguyên đơn, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Quốc T1 đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 là chỗ quen biết qua làm ăn với nhau. Do bà M nợ tiền Ngân hàng nhưng không khả năng thanh toán, nên có kêu bà T3 mua tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 2.380,3m^2 thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; tài sản gắn liền với đất là căn nhà theo giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 168/XD-QLNĐ do Sở Xây dựng Cửu Long chứng nhận ngày 02/5/1990. Bà T3 đồng ý nên ngày 20/7/2020 giữa ba bên gồm bà M đại diện cho Công ty TNHH SX – Xây dựng – Thương mại Phương Tường, bà T3 và Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Vĩnh Long có lập "Biên bản thỏa thuận ba bên".

Ngày 21/7/2020, bà M và bà T3 ký kết "Thỏa thuận và cam kết" với nội dung là bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa 151 nêu trên cho bà T3, với giá 68.000.000.000đ (Sáu mươi tám tỷ đồng). Hai bên nhất trí giao cho Văn phòng Luật sư Quốc tế Hoàng Gia – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh soạn thảo hợp đồng và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến giao dịch trên.

Ngày 22/7/2020, bà M tiến hành ký kết với bà T3 "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản" là căn nhà và đất nêu trên nhưng với giá 55.000.000.000đ (Năm mươi lăm tỷ đồng); bà M được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 01 năm kể từ năm 2020 đến năm 2021. Hợp đồng này không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Cùng ngày 22/7/2020, để có cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng phù hợp pháp luật và nhằm giảm nghĩa vụ thuế của các bên nên bà M, bà T3 yêu cầu Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với giá 40.500.000.000đ.

Sau khi ký kết hợp đồng ngày 22/7/2020, bà T3 không thực hiện đúng cam kết ngày 21/7/2020 là thanh toán cho bà M số tiền 68 tỷ đồng mà bà T3 chỉ thanh toán được số tiền 55.000.000.000đ (Năm mươi lăm tỷ đồng), cho nên, hiện nay bà T3 còn nợ bà M số tiền 13.000.000.000đ. Do bà T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán và việc ký kết các hợp đồng ngày 22/7/2020 tại Văn phòng Luật

sư Quốc tế Hoàng Gia – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật có dấu hiệu lừa dối bà M. Do đó, bà M yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 22/7/2020 giữa bà M với bà T3; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà T3 thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại khóm Nguyễn Thái Học, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long để công nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 24/5/2021 và Đơn yêu cầu phản tố sửa đổi, bổ sung của bị đơn Trần Thị Kim T3, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Sơn T4 đại diện cho bị đơn trình bày:

Giữa bà T3 và bà M là chỗ quen biết, lúc bà M cần tiền có yêu cầu bà T3 giúp mua căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22 diện tích 2.380,3m^2 tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá 68 tỷ đồng, hai bên có ký "Thỏa thuận và cam kết" ngày 21/7/2020 như nguyên đơn trình bày là đúng, nhưng do bà T3 không đủ điều kiện mua nên ngày 22/7/2020 hai bên thỏa thuận giá 55 tỷ đồng và tiến hành ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản". Trong hợp đồng ngày 22/7/2020, bà T3 có thỏa thuận cho bà M quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 01 năm đến cuối năm 2021, trong thời gian này bà M có ý định nhận chuyển nhượng lại với giá 65 tỷ đồng nhưng bà M không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết, bà M cũng có nguyện vọng nhận chuyển nhượng lại nhà, đất với giá 65 tỷ đồng, hai bên thống nhất nên đề nghị Tòa án cho thời gian 03 tháng đến hết ngày 07/3/2022 để các bên làm thủ tục chuyển nhượng lại. Tuy nhiên, bà M vẫn không thực hiện việc nhận chuyển nhượng lại nhà, đất. Bà T3 khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nên bà T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M. Do đó, bà T3 yêu cầu bà M phải di dời tài sản đi nơi khác, trả lại nhà, đất cho bà; đồng thời bồi thường thiệt hại các khoản tiền lãi do bà T3 phải vay số tiền 55.000.000.000đ để thanh toán cho bà M, nhưng bà M không di dời tài sản để giao mặt bằng cho bà T3, tổng cộng bằng 12.038.400.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Nguyên P và ông Trần Bá L đều trình bày: Các đương sự có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với bà T3, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê mỗi tháng 4.000.000đ. Đối với vụ án giữa bà M với bà T3 thì các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì; trường hợp hợp đồng thuê với bà T3 có

tranh chấp thì các đương sự sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác, đồng thời đề nghị không tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 12/8/2022 ông Trần Bình A3 đại diện cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam trình bày:

Ngày 19/10/2020, bà Trần Thị Kim T3 có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà T3 đứng tên thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.380,3m^2, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH thương mại và sản xuất M, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 240/NHNT-KH/TC/20, ngày 19/10/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay luôn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, đúng hạn; việc giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là phù hợp pháp luật.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 25/7/2022, bà Trần Thị Kim T3 đại diện hợp pháp cho Công ty TNHH thương mại và sản xuất M trình bày:

Bà Trần Thị Kim T3 là chủ sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.380,3m^2, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 19/10/2020, bà T3 có thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 240/NHNT-KH/TC/20, hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M; đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã xử;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, 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.

1. Về nội dung

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M, về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 22/7/2020 giữa bà M với bà Trần Thị Kim T3 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà T3 thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị M có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị Kim T3 đứng tên gồm: Máy trộn tro 5Kw, máy trộn muối, đống muối hột, đống cần xé, sọt nhựa để trứng, thùng nhựa 20 lít; bộ ghế salon (01 ghế dài, 02 ghế ngồi, 02 ghế nhỏ, 01 bàn trà); bàn làm việc 06 cái; máy vi tính 03 cái, máy in 02 cái, tủ hồ sơ 01 cái; tủ hồ sơ 03 (đựng hồ sơ Công ty); tủ thờ ông Địa (theo Bảng kê tài sản được bà M và bà T3 xác nhận ngày 02/6/2022 (bút lục 87)).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim T3 về việc buộc bà Đỗ Thị M bồi thường thiệt hại số tiền 12.038.400.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2022 bà Đỗ Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 22/7/2020 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật và hợp đồng chuyển nhượng tài sản được ký kết cùng ngày do Văn phòng luật sư Quốc Tế Hoàng Gia – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh lập giữa bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 vô hiệu, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 151, tờ bản dồ số 22, diện tích 2.380,2m^2, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Bà Đỗ Thị M đồng ý hoàn trả lại số tiền mà bà T3 đã trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Vĩnh Long và các khoản thanh toán đã nhận sau đó, tổng cộng số tiền bà M đã nhận là 54.974.874.465đ (đã bao gồ 35.000.000.000đ tiền chi trả để bà M thanh lý hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất có thông tin trên cho Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Vĩnh Long ngày 16/3/2019).

Ngày 12/10/2022 bà Trần Thị Kim T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà M phải bồi thường thiệt hại cho bà T3 số tiền 12.038.400.000đ do bên bà M vi phạm nghĩa vụ bàn giao toàn bộ mặt bằng theo hợp đồng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3 vì không thể đưa tài sản vào kinh doanh.

Tại phiên tòa phúc thẩm

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị M, người đại diện của bà M là anh Trần Quốc T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Bà M và ông T1 không chấp nhận kháng cáo của bà T3.

- Bà Trần Thị Kim T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T3 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị M phát biểu ý kiến: Do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Không đưa đủ người tham gia tố tụng; về nội dung án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, giải quyết chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Kim T3 phát biểu ý kiến: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M là không có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim T3 là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị M, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim T3. Sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Đỗ Thị M bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Kim T3 số tiền 12.038.400.000đ.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt họ là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 phải chịu án phí phúc phúc thẩm. Do bà M và bà T3 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 30/9/2022, đến ngày 12/10/2022 bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 còn trong hạn luật định. Bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo hợp lệ, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Người đại diện của Ngân hàng TMCP Kiên Long, người đại diện của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam, bà Đoàn Nguyên P, ông Trần Bá L được Tòa án triệu tập hợp lệ và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào

Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Tại phiên tòa anh Trần Quốc T1 là người đại diện của bà Đỗ Thị M thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét việc thay đổi kháng cáo này vượt quá kháng cáo ban đầu nên không được chấp nhận theo quy định tại Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn Đỗ Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy: Do cần tiền trả nợ Ngân hàng nên bà Đỗ Thị M có liên hệ với bà Trần Thị Kim T3 nhờ bà T3 nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Vĩnh Long. Sau khi bàn bạc hai bên đi đến thống nhất: Ngày 21/7/2020 bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 có ký văn bản *"Thỏa thuận và cam kết"* với nội dung là bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 151, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.380,3m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long *(sau đây gọi là: Thửa đất 151)* cho bà T3, với giá 68.000.000.000đ và ngày 22/7/2020, bà M tiến hành ký kết với bà T3 *"Hợp đồng chuyển nhượng tài sản"* là căn nhà và đất nêu trên nhưng với giá 55.000.000.000đ. Cả hai văn bản này đều không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoặc công chứng chứng nhận.

Cùng ngày 22/7/2020, để có cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng phù hợp pháp luật và nhằm giảm nghĩa vụ thuế của các bên nên bà M, bà T3 yêu cầu Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật công chứng *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với giá 40.500.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật công chứng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên về giá thì bà M và bà T3 đều thừa nhận để nhằm giảm thuế cho đôi bên nên giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 40.500.000.000đ.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 151 giữa bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên về giá chuyển nhượng, bà M thì cho rằng giá chuyển nhượng nhà và đất là 68.000.000.000đ, còn bà T3 thì cho rằng việc thỏa thuận giá 68.000.000.000đ là có thật nhưng do bà không đủ tiền nên bà và bà M thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nhà và đất là 55.000.000.000đ. Xét việc thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất giữa bà M và bà T3 không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc công chứng chứng thực nên xảy ra tranh chấp. Bà M thì xác định giá chuyển nhượng nhà và đất là 68.000.000.000đ, còn bà T3 xác định giá chuyển nhượng nhà và đất là 55.000.000.000đ. Xét giá

chuyển nhượng nhà và đất giữa bà M và bà T3 đều có thỏa thuận bằng văn bản nhưng thỏa thuận chưa đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm bà M chuyển nhượng nhà và đất cho bà T3 thì thửa đất 151 có bị thu hồi làm bờ kè, giá đền bù cho phần đất bị thu hồi thuộc thửa 151 là 30.151.000đ/m^2. Giá đất này phù hợp với giá đất mà Hội đồng định giá đã định là 30.151.000đ/m^2. Tính thành tiền tổng diện tích đất 2.380,3m^2 tương đương số tiền 71.768.000.000đ. Đây là giá đất thực tế chưa tính tài sản gắn liền trên đất. Do đó việc bà M xác định giá chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất 151 cho bà T3 là 68.000.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với thực tế tại địa phương. Bà T3 nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất 151 của bà M nhưng chỉ mới thanh toán số tiền 55.000.000.000đ, nên buộc bà T3 trả tiếp cho bà M số tiền 13.000.000.000đ là có căn cứ. Việc bà T3 cho rằng bà nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất 151 của bà M với giá 55.000.000.000đ là chưa đủ căn cứ.

Xét việc bà M cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thửa đất 151 cho bà T3 có dấu hiệu bị bà T3 lừa dối, nên bà M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà T3 đã được ký kết tại Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật là chưa đủ căn cứ nên không chấp nhận.

Về căn nhà trên thửa đất 151, mặc dù bà M và bà T3 chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật nhưng tại văn bản "Thỏa thuận và cam kết" ngày 21/7/2020 và "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản" ngày 22/7/2020 thì bà M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T3 nhà và đất thuộc thửa đất 151 với giá lần lượt là 68.000.000.000đ và 55.000.000.000đ, và sau đó bà M đã tự nguyện giao nhà và đất cho bà T3 quản lý sử dụng. Nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà M và bà T3 có hiệu lực pháp luật. Do đó công nhận căn nhà gắn liền với thửa đất 151 cho bà T3 được quyền sở hữu.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà T3 phù hợp theo quy định của pháp luật. Bà T3 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T3 tại thửa 151 là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim T3 yêu cầu bà Đỗ Thị M bồi thường thiệt hại số tiền 12.038.400.000đ là chưa đủ cơ sở vì sau khi chuyển nhượng nhà và đất thì bà M đã giao nhà và đất cho bà T3 quản lý, nhưng bà T3 đã thỏa thuận cho bà M gửi lại một số tài sản chứ không phải bà M không giao nhà đất cho bà T3, nên bà T3 yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do không giao đủ mặt bằng là không có cơ sở.

[3] Từ nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị M và không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim T3. Sữa bản án sơ thẩm.

[4] Đối với động sản của bà Đỗ Thị M gửi tại 04 kho trên thửa đất 151. Bà M và bà T3 không kiểm kê được số tài sản này. Buộc bà Đỗ Thị M di dời toàn bộ động sản của bà M ra khỏi thửa đất 151 do bà Trần Thị Kim T3 đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần.

Xét đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị M là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

Xét đề nghị của vị luật sư vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Kim T3 là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị M nộp 3.150.000đ tiền chi phí xem xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị M và không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim T3. Sửa bản án sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 127, Điều 129, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M, về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020, được

Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng nhận ngày 22/7/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 22/7/2020 giữa bà Đỗ Thị M với bà Trần Thị Kim T3 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Trần Thị Kim T3 tại thửa số 151, tờ bản đồ 22, diện tích 2.380,3m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Công nhận cho bà Trần Thị Kim T3 được quyền sử dụng thửa đất 151, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.380,3m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho bà Trần Thị Kim T3 được quyền sở hữu căn nhà số 135B, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.và tài sản khác gắn liền với thửa đất 151.

Bà Trần Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc bà Trần Thị Kim T3 phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà Đỗ Thị M số tiền 13.000.000.000đ (mười ba tỷ đồng) tiền chuyển nhượng nhà và đất còn lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành đủ số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim T3.

2.1. Buộc bà Đỗ Thị M có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản (động sản còn gửi lại chỗ bà Trần Thị Kim T3) ra khỏi phần đất thuộc thửa số 151, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị Kim T3 đứng tên quyền sử dụng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim T3 về việc buộc bà Đỗ Thị M bồi thường thiệt hại số tiền 12.038.400.000đ (mười hai tỷ không trăm ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Đỗ Thị M nộp 3.150.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Đỗ Thị M đã nộp 7.000.000đ tiền tạm ứng chi phí, số tiền này được trừ vào chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, còn lại 3.850.000đ hoàn trả bà Đỗ Thị M và đã hoàn trả xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị M và bà Trần Thị Kim T3 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T3. Bà Đỗ Thị M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Tp Vĩnh Long;
- Chi cục THADS Tp Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

ĐẶNG VĂN LỘC