

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 238/2020/DS-PT
Ngày 19 - 8 - 2020
V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự - HĐ chuyển nhượng QSD
đất, mua bán nhà và vay tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Phương

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08/7/2020, ngày 23/7/2020, ngày 13/8/2020 và ngày 19/8/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà và vay tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Trần Minh C, sinh năm 1957;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Anh Trần Minh T, sinh năm 1996 (Có mặt). Theo Văn bản ủy quyền vào ngày 10/10/2019.

2. Lâm Tú P, sinh năm 1955 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Phan Thanh L, sinh năm 1957 (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà 158/15, khóm K, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông PHan Văn B, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 02, tổ 1, ấp P1, xã Đ1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền vào ngày 09/12/2019).

- Anh Phan Thanh S, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số nhà 8, đường G, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Anh S có văn bản khước từ di sản thừa kế của ông Phan Thanh L và từ chối tham gia tố tụng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Thị H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà 158/15, khóm K, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phan Văn B, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 02, tổ 1, ấp P1, xã Đ1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền vào ngày 09/12/2019).

2. Trần Minh H1, sinh năm 1981;

3. Trần Minh T1, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, anh T1: Bà Lâm Tú P, sinh năm 1955 (Có mặt). Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2013.

4. Trần Minh T, sinh năm 1996 (Có mặt);

5. Phạm Thị Hồng T4, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

6. Mai Anh T3, sinh năm 1971 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 40, ấp A, xã B1, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

7. Lê Thị Thanh T5, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 09A, đường T6, khóm 4, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T5: Luật sư Nguyễn Thị Kim L1 (Có mặt) - Văn phòng Luật sư L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

8. Ủy ban nhân dân thành phố Đ (Vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh T7, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Trụ sở: Số 530A, đường S1, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Bà Trần Thị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 29/3/2010; Đơn khởi kiện (Bổ sung yêu cầu) vào ngày 24/10/2019 của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P; Tờ tường trình; Các Biên bản lấy lời khai; Đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết ngày 13/5/2019 của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P; Đơn trình bày ý kiến vào ngày 17/6/2019 của bà Lâm Tú P; Đơn trình bày ý kiến vào ngày 18/6/2019 của ông Trần Minh C; Trong quá trình thu thập chứng cứ; Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà P và ông C, có anh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất 134m² thuộc thửa số 1694, tờ bản đồ 2, mục đích sử dụng: T, đất tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị N.

Bà Huỳnh Thị N là mẹ ruột của ông Trần Minh C.

Vào khoảng năm 1981 – 1982, bà N đã tặng, cho ông C và bà Lâm Tú P toàn bộ diện tích đất 134m² nói trên. Sau khi được tặng, cho đất, khoảng năm 1983 ông C và bà P đã xây dựng nhà ở, cùng các công trình phụ khác.

Vào ngày 02/10/1993, ông C tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/1994 cho ông Trần Minh C. Đến năm 2007, Ủy ban nhân dân thị xã Đ đã điều chỉnh diện tích đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh C diện tích đất 185.3m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 39, mục đích sử dụng: ODT. Đất tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình sử dụng đất, năm 2002 – 2003 ông C và bà P có sửa chữa thành nhà chính kiên cố cấp 4, nhà phụ, công trình phụ nhưng đến nay ông C, bà P chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Vào ngày 30/01/2005, bà P có nợ bà Lê Thị Thanh T5 tổng số nợ là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà P thống nhất giao diện tích đất do ông C đứng tên và căn nhà trên đất cho bà t5 để trừ nợ. Do ông C, bà P thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) ông C đứng tên nên bà P và bà t5 thống nhất thỏa thuận: Bà T5 giao cho bà P, ông C số tiền 100.000.000 đồng để ông C, bà P thanh toán nợ vay cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

Nhưng bà T5 không đủ khả năng chuyển nhượng đất và nhà của bà P, ông C nên bà t5 giới thiệu ông Lê Thị Thanh T4 chuyển nhượng đất, nhà nói trên. Ông C, bà P đồng ý.

Vào ngày 04/12/2006, ông C, bà P và ông T4 đã ký hợp đồng mua bán nhà đất với giá trị nhà, đất tổng cộng là 450.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận miệng thanh toán giá trị nhà, đất nội dung như sau: Ông T4 giao cho ông C, bà P số tiền 100.000.000 đồng để thanh toán nợ tại Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) ông C đứng tên giao cho ông T4. Ông T4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà t5 số tiền 250.000.000 đồng là một phần nợ bà P chưa thanh toán cho bà t5 với hình thức trả dần 5.000.000

đồng/tháng. Khi ông C và bà P giao nhà, đất ông T4 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Vào ngày 31/5/2007, tại Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ, ông C đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi ông C ký tên vào hợp đồng, bên B (Bên nhận chuyển nhượng) đã có họ tên là Phan Thanh L và ký tên trước đó. Ông C không hỏi ông T4 họ tên Phan Thanh L là ai, mà nghĩ là họ tên trong giấy tờ của ông T4 là Phan Thanh L. Ông C ký tên vào hợp đồng và không có ý kiến hay thắc mắc nội dung nào.

Đến năm 2009, ông Phan Thanh L đến nhà và yêu cầu ông C, bà P mới phát hiện ông T4 thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà do ông C đứng tên cho ông L mà không thông báo cho ông C, bà P biết. Ông L cho biết, Ủy ban nhân dân thị xã Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L vào ngày 26/6/2007 diện tích đất 128.6m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

Ông C và bà P xác định: Ông C, bà P không thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà với ông L. Ông C, bà P không nhận từ ông L giá trị nhà, đất số tiền nào. Ông C, bà P chỉ hợp đồng mua bán nhà đất với ông Lê Thị Thanh T4. Diện tích đất, nhà nói trên là tài sản chung của ông C và bà P cho nên cá nhân ông C không có quyền định đoạt và ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L.

Vì vậy, ông C và bà P yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L (Đã chết) là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho ông Phan Thanh L vào ngày 26/6/2007 diện tích đất 128.6m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 39, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Đất tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thị xã Đ để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2006 giữa ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P và ông Lê Thị Thanh T4; Thỏa thuận mua bán nhà ngày 07/7/2007 giữa bà Lê Thị Thanh T5 và bà Lâm Tú P và hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/7/2007 giữa ông Phan Thanh L và ông Lê Thị Thanh T4 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự nói trên vô hiệu, ông C và bà P không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Lê Thị Thanh T4, ông Phan Thanh L.

- Ông C và bà P đồng ý cùng liên đới trả cho ông Lê Thị Thanh T4 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Ông C và bà P đồng ý cùng liên đới trả cho bà Lê Thị Thanh T5 số tiền vay là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản tự khai vào ngày 13/01/2011, ngày 10/11/2011 của ông Phan Thanh L; Biên bản lấy lời khai vào ngày 16/5/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đối với ông Phan Thanh L; Đơn phản tố vào ngày 21/6/2012 của ông Phan Thanh L; Văn bản trình bày ý kiến vào ngày 12/11/2014 của ông Phan Thanh L; Đơn yêu cầu phản tố vào ngày 21/9/2017 của bà Trần Thị H; Văn bản trình bày ý kiến vào ngày 02/6/2015, ngày 19/5/2020 của bà Trần Thị H; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà H có ông Bé đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất và nhà tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) do ông Trần Minh C ký hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 04/12/2006 cho ông Lê Thị Thanh T4. Hợp đồng mua bán nhà đất này có giá trị là 450.000.000 đồng. Đến ngày 20/7/2007, ông Lê Thị Thanh T4 ký 02 bản hợp đồng mua bán nhà đất cho ông Phan Thanh L (01 bản viết tay và 01 bản đánh máy) với giá trị là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 20/7/2007 có nội dung: Ông L đưa trước cho ông T4 số tiền 400.000.000 đồng, còn lại số tiền 100.000.000 đồng khi nhận nhà sẽ trả đủ cho ông T4.

Vào ngày 31/5/2007, ông L và ông Trần Minh C đến Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc hai bên ký hợp đồng ngày 31/5/2007 có ông T4 chứng kiến. Sau đó, ông T4 trực tiếp thực hiện thủ tục nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 16.002.000 đồng và lệ phí trước bạ nhà, đất là 4.000.500 đồng. Vào ngày 26/6/2007, ông Phan Thanh L được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 128.6m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 39, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Đất tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, ông L thừa nhận: Ông L chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà với ông Lê Thị Thanh T4, không trực tiếp thỏa thuận với ông C, bà P. Nhưng theo thông báo của ông T4 cho ông L biết, ông C và bà P đồng ý chuyển nhượng đất, nhà cho ông L.

Vì vậy, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đến nhà yêu cầu ông C, bà P giao nhà, đất cho ông L quản lý, sử dụng. Nhưng ông C, bà P hẹn nhiều lần mà không giao nhà, đất cho ông L. Cho nên, ông L chưa thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho ông C, bà P.

Ông L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết vào ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu phản tố.

Vào ngày 09/4/2015, ông Phan Thanh L chết.

Bà Trần Thị H là vợ của ông Phan Thanh L. Bà Trần Thị H có yêu cầu phản tố với nội dung cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L là hợp pháp và có hiệu lực thi hành cho tất cả các bên, các bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Buộc ông C và bà P cùng những người có liên quan giao cho bà H quản lý, sử dụng diện tích đất 128.6m² (Qua đo đạc thực tế là 153.6m²) thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và căn nhà gắn liền diện tích đất tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Bà H đồng ý tiếp tục thanh toán cho ông C và bà P số tiền 100.000.000 đồng còn lại như thỏa thuận. Đồng thời, bà H đồng ý hỗ trợ cho ông C và bà P số tiền 100.000.000 đồng để tìm chỗ ở mới và có điều kiện sinh sống về sau.

- Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L vô hiệu và giao quyền sử dụng đất cùng căn nhà gắn liền diện tích đất cho ai, bà H yêu cầu những người được Tòa án giao quản lý, sử dụng nhà và đất phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 25/6/2019; Cùng số tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 16.002.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà, đất là 4.000.500 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng (Làm tròn).

* Tại Biên bản lấy lời khai vào ngày 05/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đối với bà Lê Thị Thanh T5; Bản tự khai vào ngày 03/11/2016 của bà Lê Thị Thanh T5; Đơn khởi kiện vào ngày 21/11/2016, ngày 20/5/2019 của bà Lê Thị Thanh T5; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà t5 trình bày:

Vào ngày 30/01/2005, bà P viết biên nhận nợ tổng cộng bà t5 số tiền 450.000.000 đồng. Bà P không có khả năng trả nợ nên bà P thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà do ông C đứng tên cho bà t5 với giá trị là 450.000.000 đồng trừ nợ.

Do ông C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) để vay tiền Ngân hàng nên bà t5 và bà P thỏa thuận: Bà t5 giao trước cho bà P số tiền 100.000.000 đồng để ông C, bà P trả nợ vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên thực hiện thủ tục chuyển quyền đất, nhà theo quy định. Bà t5 không đủ tiền mua nhà, chuyển nhượng đất nên bà t5 giới thiệu ông Lê Thị Thanh T4 chuyển nhượng đất, nhà. Ông C và bà P đồng ý.

Vào ngày 04/12/2006, ông C, bà P và ông T4 đã ký hợp đồng mua bán nhà đất giá trị 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) với điều kiện:

+ Bà t5 cho ông T4 mượn tạm số tiền 100.000.000 đồng để giao cho ông C, bà P thanh toán nợ Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông Trần Minh C đứng tên giao cho ông T4 thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

+ Ông T4 có nghĩa vụ trả cho bà t5 số tiền 250.000.000 đồng là nợ vay của bà P. Bà t5 thống nhất cho ông T4 trả dần số nợ nói trên, mỗi tháng là 5.000.000 đồng.

+ Sau khi ông C, bà P giao nhà, đất chuyển nhượng, ông T4 sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông C, bà P là 100.000.000 đồng.

Bà t5 đã giao cho ông T4 số tiền 100.000.000 đồng thỏa thuận ban đầu. Ông T4 có thực hiện trả dần số nợ thay cho bà P được 09 tháng, thành tiền là 45.000.000 đồng. Sau đó, ông T4 không thực hiện việc thanh toán nợ và trả lại cho bà t5 số tiền 100.000.000 đồng đã mượn. Ngoài ra, ông T4 còn làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất của ông C, bà P cho ông Phan Thanh L mà chưa được sự đồng ý và thỏa thuận của các bên.

Vào ngày 07/7/2007, bà t5 và bà P có ký kết thỏa thuận mua bán căn nhà và diện tích đất tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp nhưng hai bên vẫn chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà theo quy định.

Nay bà Lê Thị Thanh T5 thống nhất hủy bỏ thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 07/7/2007 giữa bà t5 và bà Lâm Tú P. Bà t5 yêu cầu ông C và bà P có trách nhiệm liên đới trả cho bà t5 số tiền 450.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 30/01/2005 đến ngày 30/10/2019 là 177 tháng, mức lãi suất là 0.83%/tháng, thành tiền là 661.095.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 1.111.095.000 đồng (Một tỷ một trăm mười một triệu chín mươi lăm nghìn đồng). Đồng thời, bà t5 đồng ý trả lại cho ông Lê Thị Thanh T4 số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

* Tại Bản tự khai ngày 23/6/2011, ngày 27/11/2011 và ngày 30/12/2014 của ông Lê Thị Thanh T4; Biên bản lấy lời khai vào ngày 09/11/2011, ngày 23/6/2011, ngày 06/12/2016, ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đối với ông Lê Thị Thanh T4; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải, ông T4 trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2006, bà Lê Thị Thanh T5 có giới thiệu cho ông T4 mua nhà, đất của ông C, bà P. Ông T4 đồng ý chuyển nhượng đất, nhà của ông C, bà P với giá trị 450.000.000 đồng. Do đó, vào ngày 04/12/2006 ông T4 đã ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P. Hợp đồng nói trên không có công chứng, chứng thực).

Giữa ông T4, ông C, bà P và bà t5 đã thống nhất thỏa thuận:

+ Ông T4 giao trước cho ông C, bà P số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông C đứng tên để ông T4 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà.

+ Ông T4 có nghĩa vụ trả dần mỗi tháng là 5.000.000 đồng cho bà t5 trong tổng số tiền 250.000.000 đồng mà bà P nợ bà t5.

+ Số tiền 100.000.000 đồng còn lại, ông T4 sẽ trả tiếp khi ông C, bà P giao nhà, đất chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông C, bà P vào ngày 04/12/2006, bà t5 có cho ông T4 vay số tiền 100.000.000 đồng để ông T4 giao cho ông C, bà P. Khi ông C giao cho ông T4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông C đứng tên, ông T4 đã tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà cho ông Phan Thanh L với giá trị 500.000.000 đồng.

Ông T4 và ông L đã ký hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 20/7/2007 (01 bản viết tay và 01 bản đánh máy) với nội dung: Ông T4 có chuyển nhượng phần đất nhà tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 4, phường 1, thị xã Đ, Đồng Tháp với diện tích là 134m². Hợp đồng này cũng không có công chứng, chứng thực. Ông L đã giao trước cho ông T4 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 100.000.000 đồng ông L sẽ thanh toán tiếp khi ông C, bà P giao nhà, đất.

Vào ngày 31/5/2007, ông T4 thông báo cho ông C và chở ông C đến Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Thanh L theo quy định vì ông T4 để cho ông L đứng tên. Riêng căn nhà gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên chưa ký hợp đồng mua bán nhà. Sau khi ông C và ông L thực hiện xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T4 là người trực tiếp nộp hồ sơ chuyển nhượng, nộp các khoản thuế theo quy định với tổng số tiền là 20.002.500 đồng.

Vào ngày 26/6/2007, ông Phan Thanh L đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do ông C, bà P không đồng ý giao nhà, đất cho ông L nên các bên đã phát sinh tranh chấp.

Ông T4 thừa nhận: Trong tổng số tiền 250.000.000 đồng ông T4 chỉ trả được cho bà t5 09 tháng, tổng cộng là 45.000.000 đồng. Đối với số tiền 400.000.000 đồng ông L giao trước cho ông T4, ông T4 không giao cho ông C, bà P khoản tiền nào và cũng chưa thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, là khoản nợ vay tạm của bà t5.

Nay ông T4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông C, bà P.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L; Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2005 giữa ông Trần Minh C và ông Lê Thị Thanh T4 là vô hiệu, ông T4 yêu cầu:

- Ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P có trách nhiệm liên đới trả cho ông T4 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).
- Ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Thanh L tổng các khoản lệ phí là 20.000.000 đồng (Lăm tròn).
- Bà Lê Thị Thanh T5 có trách nhiệm trả lại cho ông T4 số tiền 45.000.000 đồng mà trước đây ông T4 đã trả nợ thay cho bà P.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Thanh T5:

Khởi kiện và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T5 là phù hợp. Bà t5 thống nhất với quyết định của Bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân thành phố Đ tuyên xử.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: Bà t5 và bà Lâm Tú P, ông Trần Văn Cảnh cùng thống nhất thỏa thuận về việc trả số tiền vốn, lãi mà bà P còn nợ bà t5. Bà P và ông C thống nhất trả cho bà t5 số tiền vốn lãi tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Việc thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và có căn cứ.

Từ những phân tích nói trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T5 và chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận về số tiền vốn, lãi giữa bà Lê Thị Thanh T5, bà Lâm Tú P và ông Trần Minh C.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 62/2019/DS-ST, ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã tuyên xử:

1. Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 quyển số 01/TP.CC-SCT/HĐGD được UBND Phường 1 (thị xã Đ) chứng thực ngày 31/5/2007 giữa bên chuyển nhượng: Trần Minh C với bên nhận chuyển nhượng: Phan Thanh L là Hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố thỏa thuận mua bán nhà ngày 07/7/2007 giữa bà Lê Thị Thanh T5 và bà Lâm Tú P; hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2006 giữa ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P và anh Lê Thị Thanh T4; hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/7/2007 giữa ông Phan Thanh L và anh Lê Thị Thanh T4 là Giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P, anh Trần Minh H1, Trần Minh T1, Trần Minh T và chị Phạm Thị Hồng T3 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 250, tờ bản đồ 39, diện tích đất 128,6 m² (diện tích thực tế là 141,1 m²) và các căn nhà, công trình phụ gắn liền trên phần đất (hiện nay ông Phan Thanh L đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Căn nhà và công trình phụ trên đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

(Cụ thể vị trí, kích thước, diện tích nhà, đất được thể hiện chi tiết theo Mảnh trích đo địa chính số: 47 – 2019 ngày 16/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ kèm theo).

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2007 đã cấp cho ông Phan Thanh L để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P thửa đất số 250, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại Phường 1, thành phố Đ theo bản án đã tuyên.

Buộc ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P liên đới hoàn trả lại cho anh Lê Thị Thanh T4 số tiền 100.000.000đ.

Buộc anh Lê Thị Thanh T4 hoàn trả cho những người thừa kế của ông Phan Thanh L tổng số tiền 841.739.500đ (Trong đó: tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ; tiền bồi thường thiệt hại là 441.739.500đ).

Buộc bà Lê Thị Thanh T5 hoàn trả lại cho anh Lê Thị Thanh T4 số tiền

45.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bà Trần Thị H là người của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Thanh L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T5 về việc yêu cầu ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P liên đới trả nợ.

Buộc ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P liên đới trả cho bà Lê Thị Thanh T5 số tiền nợ tổng cộng là 1.111.095.000đ.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông C và bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ theo biên lai số 008081 ngày 13/5/2011; 15.000.000đ theo biên lai số 003779 ngày 17/9/2012 và 1.736.000đ theo biên lai số 003913 ngày 06/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

- Bà Trần Thị H nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà H đã nộp theo biên lai số 17432 ngày 06/02/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, bà H còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 300.000đ.

- Anh Lê Thị Thanh T4 nộp 37.252.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Giảm 50% án phí dân sự cho anh Tuấn. Anh Tuấn còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 18.626.000đ.

- Bà Lê Thị Thanh T5 nộp 2.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà t5 đã nộp 11.250.000đ theo biên lai số 06325 ngày 20/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, bà t5 được nhận lại số tiền 9.000.000đ.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị H chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 5.210.000đ để hoàn trả lại cho ông C, bà P (do ông C, bà P đã nộp tạm ứng và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 06/12/2019, bà Trần Thị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu:
 - + Áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P.
 - + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C với ông Phan Thanh L. Đồng thời, buộc ông Trần Minh C và Lâm Tú P bàn giao đất và tài sản gắn liền trên phần đất chuyển nhượng để bà H quản lý sử dụng. Bà H tiếp tục trả cho ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà H đồng ý hỗ trợ cho ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để tìm chỗ ở mới.
 - + Nếu hủy hợp đồng, bà H yêu cầu những người được Hội đồng xét xử giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng phải có nghĩa vụ trả cho bà H giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất.
- Ông Trần Minh C, có anh T đại diện theo ủy quyền và bà Lâm Tú P không đồng ý với nội dung do bà Trần Thị H trình bày và kháng cáo.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Tài sản tranh chấp:

Bà Huỳnh Thị N là mẹ ruột của ông Trần Minh C.

Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P là vợ chồng. Ông C và bà P có 03 người con chung gồm: Trần Minh H1, Trần Minh T1 và Trần Minh T.

Nguồn gốc diện tích đất 134m², thửa 1694, tờ bản đồ số 02 là do Huỳnh Thị N tặng cho ông C vào khoảng năm 1982 – 1983. Sau khi được tặng, cho đất, vào năm 1983 ông C và bà P đã xây dựng căn nhà chính, nhà phụ. Căn nhà và diện tích đất gắn liền tọa lạc tại số nhà 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Vào ngày 02/10/1993, ông C tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/1994. Ông C được cấp quyền sử dụng diện tích 134m² thuộc thửa 1694, tờ bản đồ 02, mục đích sử dụng: T. Đến năm 2007, Ủy ban nhân dân thị xã Đ đã điều chỉnh lại diện tích và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh C diện tích 185.3m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 39, mục đích sử dụng: ODT. Đất tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có 01 căn nhà chính, 02 căn nhà phụ và công trình phụ do ông C, bà P xây dựng. Nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Hiện nay, ông C, bà P và các con của ông, bà là: Anh H1, anh T1, anh T và chị T3(Vợ anh H1) đang quản lý, sử dụng nhà và đất.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Vào ngày 04/12/2006, ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông Lê Thị Thanh T4 với nội dung: Ông C, bà P chuyển nhượng phần đất nhà tọa lạc tại phường 1, diện tích 134m² với số tiền 450.000.000 đồng, đã nhận cọc 350.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà đất nói trên không có công chứng, chứng thực.

Hợp đồng giữa ông C, bà P và ông T4 xuất phát từ việc bà P nợ bà t5 số tiền 450.000.000 đồng nên ông C, bà P thỏa thuận chuyển nhượng đất, mua bán nhà cho bà t5 để khấu trừ nợ. Bà t5 không có đủ khả năng kinh tế nên bà t5 đã giới thiệu cho ông T4 chuyển nhượng đất, mua bán nhà của ông C và bà P. Ông C, bà P, ông T4 và bà t5 đều thống nhất: Giá trị nhà, đất tổng cộng là 450.000.000 đồng. Ông T4 sẽ thanh toán giá trị nhà, đất bằng cách: Trả trước cho ông C, bà P số tiền 100.000.000 đồng để thanh toán nợ vay tại Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông C đứng tên và thế chấp; Ông T4 thanh toán dần mỗi tháng là 5.000.000 đồng đối với tổng số tiền 250.000.000 đồng mà bà P nợ bà t5. Số tiền còn lại là 100.000.000 đồng, ông T4 sẽ trả tiếp khi ông C và bà P giao nhà, đất chuyển nhượng.

Thực tế, ông T4 đã giao cho ông C, bà P số tiền 100.000.000 đồng và trả cho bà t5 số tiền 45.000.000 đồng (Trả được 09 tháng).

- Vào ngày 20/7/2007, ông Lê Thị Thanh T4 hợp đồng mua bán nhà đất nói trên cho ông Phan Thanh L với nội dung: Ông T4 chuyển nhượng phần đất nhà tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 4, phường 1, thị xã Đ diện tích 134m² với số tiền 500.000.000 đồng, đưa trước số tiền 400.000.000 đồng, khi nhận nhà ông L trả đủ cho ông T4 số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà đất nói trên không có công chứng, chứng thực.

Ông L đã trả trước cho ông T4 số tiền 400.000.000 đồng.

- Ngày 31/5/2007, Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L diện tích đất 128.6m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: ODT. Giá trị đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng nói trên không thể hiện tài sản gắn liền với đất.

Ông T4 đã nộp thay cho ông L nghĩa vụ thuế chuyển quyền sử dụng đất với số tiền là 16.002.000 đồng và lệ phí trước bạ nhà, đất là 4.000.500 đồng.

- Vào ngày 16/6/2007, ông Phan Thanh L được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 128.6m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Đất tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thị xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, ông L vẫn chưa sử dụng diện tích đất chuyển nhượng.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H:

Bà H yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P. Đồng thời, bà H có ông Bé đại diện theo ủy quyền xác định: Thời hiệu mà ông C, bà P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 là giao dịch dân sự vô hiệu không còn.

Xét thấy: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 149 của Bộ luật dân sự “2. *Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc.*”

Như vậy, vụ án này đã được Tòa án nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) thụ lý vào ngày 13/5/2011 theo Đơn khởi kiện ngày 29/3/2010 của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P. Tòa án nhân dân thị xã Đ đã xét xử vụ án lần 1 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2013/DS-ST ngày 23/10/2013. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết và xét xử ông Phan Thanh L, bà Trần Thị H không yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Đ áp dụng quy định về thời hiệu đối với yêu cầu của ông C, bà P tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bên cạnh đó, các Hợp đồng có tranh chấp trong vụ án này là các giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm, chủ thể của giao dịch không thể thực hiện được những giao kết, thỏa thuận theo quy định. Cụ thể:

+ Diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông C, bà P nên cá nhân ông C không thể tự định đoạt, quyết định thay cho bà P. Điều đó có nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2006 không thể chỉ có cá nhân ông C ký kết với ông L.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2006 không thể hiện tài sản trên đất gồm: Nhà chính, nhà phụ, các công trình kiến trúc khác có trên đất do hộ ông C đang trực tiếp quản lý sử dụng. Điều này có nghĩa là cá nhân ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L nhưng không thể nào thực hiện được những giao kết có liên quan đến hợp đồng.

Vì vậy, đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P và xác định không còn thời hiệu mà ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

- Bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C với ông Phan Thanh L. Đồng thời, buộc ông Trần Minh C và Lâm Tú P bàn giao đất và tài sản gắn liền trên phần đất chuyển nhượng để bà H quản lý sử dụng.

Xét thấy: Chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2007 giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L được Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ chứng thực.

Ngoài ra, giữa ông Phan Thanh L và ông Lê Thị Thanh T4 có 02 hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 20/7/2007 (01 bản viết tay, 01 bản đánh máy) thể hiện nội dung: Ông T4 và ông L chuyển nhượng đất và nhà tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 4, phường 1, thị xã Đ.

Thể hiện tại hồ sơ vụ án cùng lời trình bày của ông L: Ông L là người trực tiếp thỏa thuận với ông T4 về việc chuyển nhượng đất và mua bán nhà nói trên. Ông L là người giao tiền là giá trị nhà, đất cho ông T4. Nhưng thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L được ký kết vào ngày 31/5/2007 và ngày 26/6/2007 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước khi ông T4 và ông L thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà là ngày 20/7/2007. Ngoài ra, ông L còn thừa nhận: Ông L nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) cấp cho ông L và thanh toán giá trị nhà và đất cho ông T4 là 400.000.000 đồng vào tháng 07/2007, có nghĩa là trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện hoàn tất, sau đó hai bên sẽ tiếp tục thỏa thuận về giá trị, thanh toán giá trị tài sản, giao tài sản....Việc ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C nhưng thanh toán giá trị tài sản cho ông T4 là hoàn toàn không phù hợp.

Bên cạnh đó, căn nhà và diện tích đất tranh chấp ông T4 chưa thanh toán xong giá trị nhà, đất cho ông C và bà P, chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa quản lý tài sản chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 132, Điều 402, Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm d, tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm A.6, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 04/12/2006 giữa ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P và ông Lê Thị Thanh T4 không đủ điều kiện để công nhận là hợp đồng có hiệu lực.

Ông C và bà P là vợ chồng. Tài sản là nhà và đất chuyển nhượng, mua bán với ông L là tài sản chung của ông C và bà P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 31/5/2007 giữa ông C và ông L, không có ý kiến hoặc đồng ý của bà P là không phù hợp. Và lại, mặc dù vào ngày 26/6/2007 ông L đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhà, tài sản khác có trên đất do gia đình ông C, bà P cùng các con của ông C, bà P quản lý, sử dụng.

Trước khi xảy ra tranh chấp, ông L có cung cấp lời khai tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Tháp vào ngày 16/10/2008 *“Tôi nhớ ký tại phường, không nhớ có ông C không”* hoặc lời khai *“Tôi nhớ ký hồ sơ chuyển nhượng ở bên ngoài khu vực UBND phường 1, không nhớ điểm nào”*. Riêng ông C trình bày khi đến Ủy ban nhân dân phường 1, ông C đã nhìn thấy bên nhận chuyển nhượng đã ký tên Phan Thanh L. Ông C nghĩ tên trong giấy tờ của ông T4 là Phan Thanh L nên đã ký vào hợp đồng ngày 31/5/2007. Ông C và ông L cũng không trực tiếp gặp nhau tại nơi chứng thực hợp đồng.

Bà H xác định: Ông C và ông L có gặp nhau tại Ủy ban nhân dân phường 1 để ký tên là hợp đồng ngày 31/5/2007 nhưng các giải thích của bà H, có ông Bé đại diện theo ủy quyền đối với lý do: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông L không giao tiền cho ông C tại Ủy ban nhân dân phường 1 mà ông L phải đến nhà ông Lê Hưng T8 giao tiền cho ông T4 là hoàn toàn không phù hợp.

Từ đó cho thấy, việc ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L vào ngày 31/5/2007 là hành vi cố ý của ông Lê Thị Thanh T4, không thể hiện ý chí và sự tự nguyện của ông C.

Vì vậy, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L vào ngày 31/5/2007 là không có căn cứ chấp nhận.

- Bà H kháng cáo: Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà H yêu cầu những người được Hội đồng xét xử giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng phải có nghĩa vụ trả cho bà H giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất.

Xét thấy: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C, bà P không nhận số tiền nào từ ông L nên không có nghĩa vụ đối với ông L.

Ông C, bà P nhận của ông T4 số tiền 100.000.000 đồng. Nhưng ông T4 không yêu cầu ông C, bà P bồi thường thiệt hại trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2006 bị tuyên bố giao dịch vô hiệu. Như vậy, ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thị Thanh T4 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Riêng giao kết giữa ông T4 và ông L dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của 02 bên như đã phân tích ở trên. Vì vậy, thiệt hại xảy ra ông T4 và ông L mỗi bên phải chịu phân nửa thiệt hại.

Tổng cộng giá trị tài sản tranh chấp qua định giá là 1.263.479.000 đồng, trừ số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và các khoản phí, lệ phí là 20.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 883.479.000 đồng, chia đôi là 441.739.500 đồng. Ông Lê Thị Thanh T4 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Thanh L số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cùng với 50% thiệt hại xảy ra khi giao dịch dân sự vô hiệu là 441.739.500 đồng. 50% thiệt hại còn lại, ông Phan Thanh L phải chịu.

Vào ngày 09/4/2015, ông Phan Thanh L chết không để lại di chúc. Vì vậy, ông Lê Thị Thanh T4 có nghĩa vụ trả cho hàng thừa kế hợp pháp của ông Phan Thanh L số tiền tổng cộng là 841.739.500 đồng.

Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P được đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất được chấp nhận.

Bà H kháng cáo yêu cầu những người được giao quyền sử dụng đất và sở hữu nhà gắn liền trên đất chuyển nhượng phải có nghĩa vụ trả cho bà H giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thanh T5, bà Lâm Tú P và ông Trần Minh C, có anh Trần Minh T đại diện theo ủy quyền thống nhất thỏa thuận: Bà P, ông C trả cho bà t5 số tiền vốn lãi tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi tiếp.

Việc thống nhất thỏa thuận giữa bà t5, bà P và ông C nói trên là sự tự nguyện, có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[5] Đối với chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Tòa cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ chi phí nói trên. Tuy nhiên, tranh chấp này, ông Lê Thị Thanh T4 cũng có lỗi và hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2006 bị tuyên bố là giao dịch dân sự vô hiệu nên ông T4 phải có trách nhiệm chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này.

Chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 5.210.000 đồng, bà H và ông T4 mỗi bên phải chịu phân nửa là 2.605.000 đồng (Hai triệu sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

Từ những nhận xét nói trên, kháng cáo vào ngày 06/12/2019 của bà Trần Thị H là không có căn cứ, không phù hợp nên không chấp nhận.

Do có sự thỏa thuận của bà t5, bà P và ông C về việc thanh toán số tiền vay vốn lãi là 800.000.000 đồng cùng với việc xem xét, giải quyết đối với chi phí xem xét, thẩm định tại và định giá tài sản tranh chấp nói trên nên Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, cách tuyên án của Tòa cấp sơ thẩm chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử xét thấy cần điều chỉnh cách tuyên án nói trên của Tòa cấp sơ thẩm cho phù hợp.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H và chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận về việc trả số tiền vay vốn, lãi giữa ông C, bà P và bà t5.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 121, 122, 128, 132, 136, 162, 189, 411, 689 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 466, 467 và điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 105, Điều 123, Điều 127 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C và ông Phan Thanh L vào ngày 31/5/2006 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/12/2006 giữa ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P và ông Lê Thị Thanh T4; Thỏa thuận mua bán nhà ngày 07/7/2007 giữa bà Lê Thị Thanh T5 và bà Lâm Tú P; Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/7/2007 giữa ông Phan Thanh L và ông Lê Thị Thanh T4 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P, anh Trần Minh H1, anh Trần Minh T1, anh Trần Minh T và chị Phạm Thị Hồng T3 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 141.1m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và căn nhà chính, nhà phụ, công trình và vật kiến trúc khác gắn liền với diện tích đất nói trên. Đất tọa lạc tại số 215, đường Z, khóm 5, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và Mảnh trích đo địa chính số: 47-2019 ngày 16/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ).

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Thanh L vào ngày 16/6/2007, số AK 113322, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H – 00837, diện tích đất 128.6m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Đất tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thị xã Đ (Nay là thành phố Đ), tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất được Tòa án chấp nhận nói trên theo quy định của pháp luật.

6. Buộc ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thị Thanh T4 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

7. Buộc ông Lê Thị Thanh T4 có trách nhiệm trả cho người thừa kế hợp pháp của ông Phan Thanh L (Bà Trần Thị H) tổng số tiền là 841.739.500 đồng (Tám trăm bốn mươi một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng).

8. Buộc bà Lê Thị Thanh T5 có trách nhiệm trả cho ông Lê Thị Thanh T4

số tiền là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

9. Công nhận như tự nguyện, thỏa thuận giữa bà Lê Thị Thanh T5 và ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P: Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P có trách nhiệm liên đới trả cho bà t5 số tiền vốn lãi là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

10. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H là người của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 và yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của ông Trần Minh C, bà Lâm Tú P.

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 5.210.000 đồng, bà H và ông T4 mỗi bên chịu phân nửa là 2.605.000 đồng. Chi phí 5.210.000 đồng do ông C, bà P đã tạm ứng và chi xong nên bà Trần Thị H và ông Lê Thị Thanh T4, mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông C, bà P số tiền 2.605.000 đồng (Hai triệu sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

12. Về án phí:

- Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C và bà P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008081 ngày 13/5/2011; Số tiền 15.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003779 ngày 17/9/2012 và số tiền 1.736.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003913 ngày 06/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp. Ông Trần Minh C và bà Lâm Tú P được nhận lại tổng số tiền là 19.236.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

- Bà Trần Thị H phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 17432 ngày 06/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà H còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Phan Thanh L (Bà Trần Thị H) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003550 ngày 21/6/2012 và Số tiền 9.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003939 ngày 15/12/2012. Như vậy, ông Phan Thanh L (Bà Trần Thị H) được nhận lại tổng số tiền là 10.750.000 đồng (Mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Lê Thị Thanh T4 phải chịu số tiền 18.626.000 đồng (Mười tám triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (Đã có xét giảm 50% án phí).

- Bà Lê Thị Thanh T5 phải chịu 2.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà t5 đã nộp là 11.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06325 ngày 20/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà t5 còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004358 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND Tp. Đ;
- Chi cục THADS TP.Đ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp