

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 376/2022/DS-PT

Ngày 13 tháng 6 năm 2022

V/V: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Phạm Thị Duyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:**
Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07/6/2022 và 13/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 602/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Vân T, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: 2390 River Run Dr-Dacula, GA 30019, USA (Mỹ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Trung N, sinh năm: 1977. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2014)

Địa chỉ: 83/36 P, phường 15, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đậu Thị Thu H và Nguyễn Thị Kim T – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: 235/11 P, phường. 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Huyền Tr, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 58/24/33 Hoàng Quốc V, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Hoàng Minh T – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Trụ sở chính: 442 N phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP A: Ông Đỗ Minh Toàn - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A: ông Võ Minh T (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 1635/UQ-PC.21 ngày 16 tháng 11 năm 2021)

3.2. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1976.

3.3. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 255/38, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Q: Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 240 đường 30/4, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2015)

3.4. Ông Trần Bá K, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: 293/123, khu phố 2, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ: Ông Huỳnh Văn T - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số: 1428/UBND-NC ngày 07 tháng 02 năm 2018)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Trung N trình bày:

Ngày 01 tháng 6 năm 2014, bà Trần Thị Vân T khởi kiện đối với Ngân hàng TMCP A. Ngày 09 tháng 4 năm 2015, bà T có đơn khởi kiện bổ sung, xác định bị đơn là bà Phạm Hoàng Mai Huyền P.

Bà Trần Thị Vân T là chủ sở hữu 02 (hai) căn nhà số 5/5 và 7/3A, đường C, phường H, thành phố B gắn liền với thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ số 02, phường H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701020545 và 4701020546 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 12 năm 2002.

Năm 2005, bà T xây dựng và kinh doanh Nhà hàng Năng Sài Gòn. Trong quá trình kinh doanh do thiếu hụt vốn nên thông qua môi giới, bà T liên hệ với bà Phạm Hoàng Mai Huyền P vay số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Các bên ký kết hợp đồng vay tài sản ngày 13 tháng 01 năm 2006 tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22 tháng 02 năm 2006, bà T và bà P ký kết bản thỏa thuận, theo đó bà P sẽ dùng 02 thửa đất và nhà để thế chấp vay Ngân hàng. Số nợ từ việc bà P vay ngân hàng sẽ được cân trừ sang số nợ bà T vay bà P. Đối với nợ lãi của Ngân hàng sẽ do bà T chịu trách nhiệm trả.

Để tạo điều kiện cho bà P vay ngân hàng, hai bên ký kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, ngày 21 tháng 6 năm 2006, bà P đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Tân Bình. Để che dấu cho việc bà T thay bà P trả lãi cho Ngân hàng ACB, ngày 10 tháng 8 năm 2006, hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà.

Đồng thời, trong cùng ngày đã ký kết bản thỏa thuận nêu rõ bà P tạo điều kiện để phía bà T trả nợ và chuộc lại nhà. Trong trường hợp không thể trả nợ được thì bà P thanh toán lại cho ông Trần Bá K (em trai của bà T) số tiền 2.709.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm lẻ chín triệu đồng). Ngày 14 tháng 8 năm 2006, hai bên ký kết phụ lục hợp đồng thuê nhà nêu cụ thể về nội dung trên. Do làm ăn thất bại, bà T yêu cầu gặp bà P để thanh toán số nợ, tuy nhiên bà P tránh mặt. Sau đó, tháng 12 năm 2006 bà T đi nước ngoài.

Trong thời gian bà đi vắng, bà P đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số: 1625 ngày 06 tháng 11 năm 2007 với Ngân hàng TMCP A đối với 02 thửa đất và nhà nói trên. Ngày 07 tháng 10 năm 2008, phía Ngân hàng A tiến hành phá cửa, sửa chữa căn nhà và cho nhân viên quản lý đến nay.

Ngày 16 tháng 6 năm 2014, Ngân hàng TMCP A đã tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Nguyễn Tấn H và bà Bùi Thị Q.

Nay, bà T đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng mua bán nhà công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 giữa bà Trần Thị Vân T với bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 1625 ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền P với Ngân hàng TMCP A, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 612859 ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q đối với 02 căn nhà và đất tại địa chỉ 5/5 và 7/3A, khu phố 5, phường H, Thành phố

B, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả do việc hủy hợp đồng, buộc các bên liên quan phải giao trả lại nhà và đất nói trên cho bà T.

Bị đơn bà Phạm Hoàng Mai Huyền P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 13 tháng 01 năm 2006 tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh, bà T và bà P ký hợp đồng vay tài sản. bà P cho bà T vay 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), lãi 1,5%/tháng với thời hạn vay là 15 ngày. Để đảm bảo cho việc vay tiền, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 13 tháng 01 năm 2006, thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất và nhà tại địa chỉ 5/5, 7/3A, khu phố 5, phường H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đến hạn thanh toán nợ, bà T không thể thanh toán nên ngày 22 tháng 02 năm 2006 các bên lập biên bản thỏa thuận xác định số tiền vay nợ là 5.000.000.000 đồng và đồng thời ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà P làm thủ tục vay ngân hàng.

Ngày 15 tháng 5 năm 2006, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng số 256 đối với căn nhà tại 5/5 đường C, phường H, Thành phố B (thửa đất số 26 tờ bản đồ số 2) với giá trị là 5.000.000.000 đồng; Hợp đồng số 257 đối với căn nhà tại 7/3A đường C, khu phố 5, phường H, Thành phố B (thửa đất số 26 tờ bản đồ số 2) với giá trị 4.000.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 8 năm 2006, bà P đã giao đủ số tiền 9.000.000.000 đồng cho bà T theo giấy xác nhận mà hai bên đã ký kết. Sau khi thanh toán xong, bà P cho bà T thuê nhà và ký hợp đồng thuê với nội dung bà P đồng ý trả cho ông Trần Bá K số tiền 2.709.000.000 đồng với điều kiện bà T phải thực hiện đầy đủ tất cả những nghĩa vụ đã cam kết với bà P trong hợp đồng thuê nhà. Do bà T đã vi phạm hợp đồng thuê nhà nên thỏa thuận nói trên không còn hiệu lực.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A trình bày:

Hai bất động sản nêu trên Ngân hàng TMCP A (viết tắt ngân hàng ACB) nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, đã tiến hành đăng ký sang tên và là chủ hợp pháp từ năm 2008 đến nay mà bà Vân T không ý kiến gì. Nay, bà Vân T có yêu cầu tranh chấp, Ngân hàng cho là không còn thời hiệu khởi kiện.

Đối với giao dịch của bà Vân T và bà Huyền P đã được thực hiện đúng quy định, bà Huyền P đã là chủ của các bất động sản nêu trên từ ngày 14 tháng 6 năm 2006. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vân T và bà Huyền P không ràng buộc điều kiện hạn chế nào đối với bà Huyền P nên việc bà Huyền P thế chấp và sau đó là chuyển nhượng cho Ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp.

Trong trường hợp bà Huyền P có nợ tiền mua bán hoặc có thỏa thuận gì riêng với bà Vân T thì đó là trách nhiệm cá nhân của bà Huyền P với bà Vân T.

Nếu có gì sai trái thì bà Huyền P có trách nhiệm bồi thường cho bà Vân T theo quy định của pháp luật. Hiện nay, nhà đất trên không còn thuộc sở hữu của bà Huyền P nữa nên thiệt hại (nếu có) giữa các bên được tính bằng tiền sau khi xác định được thiệt hại theo quy định pháp luật.

Việc Ngân hàng ACB chuyển nhượng lại các bất động sản nêu trên cho bà Q và ông H là phù hợp quy định pháp luật, nên Ngân hàng tiếp tục yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đang áp dụng và giải quyết việc bồi thường thiệt hại.

Đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vân T với bà Huyền P thì Ngân hàng A xác định Ngân hàng không phải là chủ thể liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng này.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn Trần Thị Vân T và bị đơn Phạm Hoàng Mai Huyền P là vô hiệu, ngân hàng yêu cầu Tòa án: (i) xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, (ii) bảo đảm quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của Ngân hàng TMCP A đối với thửa đất, (iii) bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp khác của Ngân hàng TMCP A, ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Q trình bày:

Ngày 16 tháng 6 năm 2014, ông bà có nhận chuyển nhượng của Ngân hàng TMCP A 02 (hai) căn nhà tọa lạc tại số: 5/5 và 7/3A, đường C, phường H, Thành phố B gắn liền với thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ số 02, phường H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701020545 và 4701020546 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 12 năm 2002, cấp lần đầu cho bà Trần Thị Vân T. Đến ngày 14 tháng 6 năm 2006, chuyển nhượng sang tên bà Phạm Hoàng Mai Huyền P. Sau đó, tiếp tục chuyển nhượng qua cho Ngân hàng TMCP A theo chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ngày 12 tháng 3 năm 2008.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Q và Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long. Sau khi công chứng đã nộp hồ sơ đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa, số biên nhận: 12101 ngày 11 tháng 9 năm 2014.

Trong thời gian ông H, bà Q chờ hoàn tất thủ tục thì phát sinh vụ kiện tranh chấp liên quan đến 02 căn nhà nêu trên giữa bà Trần Thị Vân T và bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, hiện đang giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông H, bà Q với Ngân hàng trong hợp đồng chuyển nhượng như sau:

+ Về giao tài sản: Sau khi ký công chứng hợp đồng, Ngân hàng đã bàn giao nhà cho ông H, bà Q quản lý. Từ tháng 9 năm 2014 đến nay, ông H, bà Q phải thuê lực lượng bảo vệ chuyên nghiệp để bảo vệ tài sản và chịu phí thuê mướn này.

+ Về thanh toán: Căn cứ thỏa thuận tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng thì sau khi ký hợp đồng ông H, bà Q đã chuyển khoản thanh toán lần 1 cho Ngân hàng số tiền: 1.650.000.000 đồng.

Thanh toán lần 2: Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán bên A (Ngân hàng) có trách nhiệm lập thủ tục sang tên để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận sở hữu cho ông H, bà Q và ông H, bà Q dự kiến thế chấp lại tài sản này để vay tiền trả phần còn lại cho Ngân hàng A.

Từ năm 2014 đến nay, do bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên cho đến nay Ngân hàng vẫn chưa thể hoàn tất thủ tục mua bán. Đồng thời ông H, bà Q cũng không còn nhu cầu vay tiền ngân hàng nữa, nên đã nộp vào tài khoản mở tại Ngân hàng A, chi nhánh Đồng Nai số tiền: 7.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua hàng cho Ngân hàng.

Tuy nhiên, do chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng ACB chưa được cắt trừ số tiền này trong tài khoản của ông bà.

Như vậy, đối với hợp đồng mua bán với Ngân hàng TMCP A ông H, bà Q đã cơ bản thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, chỉ còn chờ Ngân hàng hoàn tất thủ tục để được cấp giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá K trình bày:

Cha mẹ ông có 02 căn nhà tại 5/5, 7/3, khu phố 5, phường H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Do bà Trần Thị Vân T cần vốn làm ăn nên cha mẹ đã để cho bà Vân T đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Nhưng do làm ăn thất bại nên bà T đã đi vay nợ của bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, và hai bên đã làm thủ tục mua bán luôn 02 căn nhà trên để bà P đứng tên vay Ngân hàng nhằm mục đích cho bà T trả nợ vay của bà P. Sau khi làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng xong, bà T và bà P có đề ra 02 phương án như sau: bà T mỗi tháng phải trả lãi cho Ngân hàng nơi bà P vay nợ, khi trả xong nợ thì bà P phải làm thủ tục chuyển nhượng trả lại cho bà T, nếu làm ăn thất bại không trả được nợ thì bà P có trách nhiệm trả lại cho Trần Bá K là 2.709.000.000 đồng và bà P được chính thức làm chủ hai căn nhà nêu trên.

Đến cuối năm 2006, bà T làm ăn thất bại nên có đi xuất cảnh để tìm phương án làm ăn trả nợ, bà T có yêu cầu gặp bà P để bàn bạc việc căn nhà nhưng bà P có tình vắng mặt. Do không gặp được bà P để thương lượng nên bà T đi xuất cảnh và giao lại 02 căn nhà trên cho cha ông là ông Trần Văn Nam quản lý, sử dụng. Từ khi cha ông quản lý căn nhà cho đến ngày Ngân hàng xuống đuổi cha ông ra và cho bảo vệ vào nhà đến giờ thì bà P không hề đến gặp ông để giải quyết số tiền 2.709.000.000 đồng. Đến tháng 10 năm 2008, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần A do ông Lê Tuấn K cho người đến phá cửa nhà.

Nay, bà Vân T ủy quyền lại cho ông Đào Trung N đứng ra giải quyết vụ kiện xin hủy hợp đồng thì ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày:

+ Đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ 02, phường H:

Căn nhà số 5/5 đường C, phường H tọa lạc tại thửa đất 26 tờ bản đồ số 02, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020545 ngày 06 tháng 12 năm 2002 cho bà Trần Thị Vân T.

Tháng 5 năm 2006, bà Trần Thị Vân T chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền P theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 17 tháng 5 năm 2006. Căn cứ khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai, ngày 14 tháng 6 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố B xác nhận chỉnh lý cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền P là chủ sử dụng mới trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020545.

Tiếp đến, tháng 11 năm 2007, bà Phạm Hoàng Mai Huyền P (ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Vũ) chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 06 tháng 11 năm 2007. Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 57 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, ngày 12 tháng 3 năm 2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận chỉnh lý cho Ngân hàng TMCP A trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020545.

+ Đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ 02, phường H:

Căn nhà số 7/3A, khu phố 5, phường H tọa lạc tại thửa đất 185 tờ bản đồ số 02, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020546 ngày 06 tháng 12 năm 2002 cho bà Trần Thị Vân T.

Tháng 5 năm 2006, bà Trần Thị Vân T chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền P theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 17 tháng 5 năm 2006. Căn cứ khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai, ngày 14 tháng 6 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố B xác nhận chỉnh lý cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền P là chủ sử dụng mới trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020546.

Tiếp đến, tháng 11 năm 2007, bà Phạm Hoàng Mai Huyền P (ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Vũ) chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 06 tháng 11 năm 2007. Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 57 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, ngày 12 tháng 3 năm 2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận chỉnh lý cho Ngân hàng TMCP A trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020546.

+ Việc bà Trần Thị Vân T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà:

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu do ông bà Trần Thị Vân T, bà Phạm Hoàng Mai Huyền P và Ngân hàng TMCP A cung cấp, việc xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mới trên trang 3 Giấy chứng nhận số 4701020545, số 4701020546 là đúng trình tự, thủ tục. Trường hợp các bên đương sự cung cấp hồ sơ tài liệu làm phát sinh tình tiết mới, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 220, 227, 228, 232, khoản 2 Điều 244, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập về “Đòi bồi thường thiệt hại về tài sản do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Tấn H đối với nguyên đơn bà Trần Thị Vân T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Vân T. Tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà số 5/5 đường C, phường H gắn liền thửa đất số 26 và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường H gắn liền thửa đất số 185 cùng tờ bản đồ 02, phường H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai sau đây là vô hiệu:

+ 02 Hợp đồng mua bán nhà cùng ngày 15 tháng 5 năm 2006 giữa bà Trần Thị Vân T với bà Phạm Hoàng Mai Huyền P được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 256, số 257 quyển số 02)

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền P với Ngân hàng TMCP A được được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 1625 quyển số 05),

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q được Phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 2859 quyển số 06).

Bà Trần Thị Q, ông Nguyễn Tấn H có trách nhiệm giao trả lại nhà số 5/5 đường C, phường H gắn liền thửa đất số 26 và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường H gắn liền thửa đất số 185 cùng tờ bản đồ 02, phường H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Trần Thị Vân T.

bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

3. Bà Trần Thị Vân T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q số tiền 6.144.733.000đ (Sáu tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Bà Phạm Hoàng Mai Huyền P có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q số tiền 12.289.467.000đ (Mười hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, bà Phạm Hoàng Mai Huyền P kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 22 tháng 6 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q kháng cáo đề nghị sửa bản án để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong việc chuyển nhượng.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Phan Thị Huyền Tr tranh luận: bà P đã nộp toàn bộ hồ sơ liên quan đến lệnh truy nã của bà Trần Thị Vân T và hồ sơ tố cáo của các nạn nhân để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác minh về sự việc nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét đánh giá sự việc khách quan tại sao bà P không thể liên lạc với bà Vân T để hoàn tất hợp đồng nên bà P phải thanh lý tài sản cho Ngân hàng. Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét về hồ sơ truy nã của bà Vân T để xem xét thủ tục thụ lý vụ án của sơ thẩm. Các chứng cứ tòa án xem xét đều là bản photo, mâu thuẫn trong đơn khởi kiện, giấy ủy quyền của bà T có 2 nội dung: Tại đơn khởi kiện ghi “Tôi có làm hợp đồng cho bà P đem căn nhà trên thế chấp căn nhà trên cho ngân hàng ACB để trả cho bà P trừ số nợ đã vay của bà P”. Tuy nhiên, tại giấy ủy quyền cho ông Đào Trung N bà T lại trình bày “năm 2006 tôi đã sang nhượng căn nhà trên cho bà P để trừ số nợ cho vay”. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện cho người quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị Ngọc Hiệp tranh luận: bà Q và ông H không biết về các giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tồn tại văn bản ngày 10/8/2008 trong đó có nội dung bà Vân T chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Huyền P để thanh toán bù vào số tiền hơn 2 tỷ. Tại văn bản ủy quyền ngày 22/7/2014 của bà Vân T đã được hợp pháp hóa lãnh sự, bà Vân T cũng thừa nhận bà đã chuyển nhượng căn nhà cho bà P để trừ số nợ đã vay, tòa sơ thẩm nhận định cho rằng đây là hợp đồng giả tạo là không chính xác. Về việc thu thập chứng cứ: bà Vân T có hồ sơ truy nã của Công an tỉnh Đồng Nai và hiện tại vẫn còn truy nã để chứng minh tại sao có sự gián đoạn trong việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên và từ năm 2007 bà Vân T chưa nhập cảnh về Việt Nam. Theo quy định tại Luật Nhà ở đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì bà Vân T không đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam nhưng tòa án tuyên giao nhà cho bà T là vi phạm pháp luật. Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm tuyên

giao dịch giữa bà Vân T và bà Huyền P, giữa bà Huyền P và Ngân hàng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả nhưng khi tuyên hợp đồng giữa Ngân hàng và ông H, bà Q vô hiệu thì lại yêu cầu bà T và bà P bồi thường cho bà Q là không liên quan. Do vậy, từ những vi phạm nghiêm trọng không thể khắc phục được đề nghị hủy toàn bộ bản án để giải quyết lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: bà Vân T có lệnh truy nã không liên quan đến nội dung khởi kiện. Bên bị đơn cho rằng bà Vân T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng cho bà P chỉ nhằm mục đích vay tiền của ngân hàng, xử lý khoản tiền vay 5 tỷ đồng theo Hợp đồng vay tài sản giữa bà T và bà P. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, ông Nguyễn Tấn H và bà Trần Thị Q kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: Theo hồ sơ thể hiện ngày 12/11/2007 Công an tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 360/QĐ khởi tố bị can Trần Thị Vân T; ngày 7/3/2008 cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định truy nã số 01/PC14 đối với bà Trần Thị Vân T. Ngày 01/6/2014 bà Trần Thị Vân T có đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai; Ngày 10/10/2014 Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý đơn khởi kiện của bà Vân T. Xét việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ, toà án cấp sơ thẩm đã có công văn số 1958/CV-TA ngày 28/12/2018, công văn số 423/CV-TA ngày 25/5/2019 đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai để thu thập thông tin về việc truy nã bà Vân T. Ngày 21/3/2019 và ngày 30/6/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai có các văn bản số 951/CSĐT-PC01 và văn bản số 2088/PC02-Đ3 trả lời về việc truy nã vẫn còn hiệu lực. Thế nhưng toà án cấp sơ thẩm không xem xét kỹ về thủ tục khởi kiện cũng như thủ tục hợp thức hoá lãnh sự của bà Vân T có hợp pháp hay không khi đang bị truy nã để có căn cứ xác định thủ tục thụ lý vụ án có đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét việc toà án cấp sơ thẩm giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa các đương sự vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên khi giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất giữa bà Vân T với bà P; giữa bà P với Ngân hàng, giữa Ngân hàng với ông H, bà Q,

toà án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết chuyển tiếp phần bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng mà không giải quyết hậu quả của các hợp đồng trên vô hiệu đối với từng mối quan hệ pháp luật chuyển nhượng giữa bà Vân T với bà P, giữa bà P với Ngân hàng, giữa Ngân hàng với bà Huy, ông Quý. Tức chưa xem xét buộc các bên trả lại cho nhau số tiền chuyển nhượng đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 là chưa xem xét giải quyết triệt để vụ án.

Xét thấy, các vấn đề mà Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, chưa giải quyết toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên toà được. Do đó, hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[3] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Hoàng Mai Huyền P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q.

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08/6/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn H, bà Trần Thị Q, bà Phạm Mai Huyền Phương không phải chịu án phí, mỗi người được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0003890, 0003891 cùng ngày 03/7/2020; biên lai 0003895 ngày 06/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Đương sự (7)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT) (19)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên