TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **231**/2024/DS-PT
Ngày: 14/5/2024
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Lệ;

Ông Nguyễn Nam Thành.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B2 mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 424/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, kiện đòi tài sản" do có kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh B2.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4821/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Trương Thanh H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 (Vắng mặt).

**** Bị đơn có kháng cáo:*** Anh Phương Tiến D, sinh năm 1993 và chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Số nhà A ngõ A đường H, phường H, thành phố B, tỉnh B2 (anh D có mặt, chị Vân A vắng mặt).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có kháng cáo:*** Ông Dương Xuân B, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Số nhà B, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh B2 (Đều có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H1: Bà Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà E, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh B2 (Vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Huy S, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 (Vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1973;

3. Ông Phương Đức Đ, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số nhà C, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh B2 (Vắng mặt).

4. Văn phòng C1, địa chỉ: Số C đường L, phường H, thành phố B, tỉnh B2.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn D1 - Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

5. Văn phòng C1; địa chỉ: Số A H, phường N, thành phố B, tỉnh B2.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Đình T - Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh B2.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Tuyết C – Giám đốc chi nhánh (Vắng mặt).

7. UBND thị trấn B, huyện V, tỉnh B2.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn V - Chủ tịch (Vắng mặt).

8. UBND huyện V, tỉnh B2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đại L - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Trương Thanh H trình bày: Vợ chồng bà được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 351931; số vào sổ cấp GCN CH 00799 ngày 07/5/2014 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2; tên người sử dụng đất: ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H. Khi đó tài sản trên vợ chồng ông S, bà H đang thế chấp vay ngân hàng V1 - Chi nhánh B1 số tiền 1.100.000.000 đồng.

Tháng 9/2018, do có mối quan hệ thân thiết nên bà H có đặt vấn đề nhờ vợ chồng bà N và ông Đ vay hộ một khoản tiền khoảng 2 tỷ đồng. Bà N đã

hướng dẫn bà H làm thủ tục bằng cách bà N nộp số tiền 1.100.000.000 đồng vào ngân hàng V1 - Chi nhánh B1 cho bà H lấy bìa đỏ ra sau đó sang tên cho con trai là Phương Tiến D và con dâu Nguyễn Thị Vân A thì mới vay được tiền Ngân hàng và được vợ, chồng bà đồng ý.

Ngày 27/9/2018, bà N cầm 1.100.000.000 đồng và cùng với bà đến V1 - Chi nhánh B1 trả tiền gốc lãi và tất toán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất trên rồi đến Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng anh Phương Tiến D và chị Nguyễn Thị Vân A.

Đến tháng 11/2018, vợ chồng anh D, chị Vân A đã làm thủ tục vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Q) chi nhánh tỉnh B1 (có địa chỉ tại Tòa nhà trụ sở Viettel B Lô A làn B N, phường H, thành phố B) số tiền 1.600.000.000 đồng. Bà N và bà thống nhất hàng tháng bà phải đưa cho bà N 13.000.000 đồng để trả lãi ngân hàng. Sau khi ngân hàng giải ngân, bà N trả vào số tiền vay ngoài 1.100.000.000 đồng trả ngân hàng V1 - Chi nhánh B1 để rút bìa đỏ ra. Bà N cắt lãi trước 100.000.000 đồng để trả dần lãi ngân hàng.

Đầu tháng 12/2018, Do bà có việc cần đến tiền nên bà đã vay bà N số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 3.000 đồng/1 triệu/ngày.

Quá trình vay, hàng tháng bà N đều gửi thông báo lãi của Ngân hàng hoặc nhắn tin Zalo cho bà để bà đưa tiền lãi cho bà N trả vào ngân hàng hoặc bà N cho con trai là anh Phương Tiến D đến lấy tiền. Bà đã trả lãi đối với khoản vay ngân hàng 1.100.000.000 đồng đến hết tháng 02/2020.

Đến ngày 16/11/2019 thì hai bên chốt nợ, bà phải trả cho bà N số tiền 2.253.000.000 đồng thì bà N mới trả sổ bìa đỏ cho bà. Bà đồng ý chốt nợ theo tính toán của bà N nhưng không đồng ý trả vì lãi cộng dồn quá cao so với gốc vay.

Bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D và chị Vân A thực chất là cho bà N mượn bìa đỏ để vay tiền hộ. Tại giấy chốt nợ ngày 16/11/2019 bà N đã ghi rõ: Sau khi bà thanh toán đủ số tiền vay nợ thì bà N sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại bà Giấy CNQSDĐ mang tên vợ chồng bà.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà sang vợ chồng anh D và từ vợ chồng anh D, chị Vân A cho vợ chồng ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 là không đúng quy định của pháp luật và vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2018, số công chứng 3708/2018, Quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng bà và vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch khác.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/02/2020 giữa vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 48, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bà không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu mà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử: Buộc ông B và bà H1 trả lại cho vợ chồng bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà số BR 351931 ngày 07/5/2014; số vào sổ cấp GCN CH 00799 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2.

Bị đơn là anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A trình bày:

Việc vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, bà H và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B, bà H1 là hợp pháp, không bên nào ép buộc bên nào. Việc chuyển nhượng đều được công chứng tại Văn phòng C1. Số tiền mua bán nhà đất đã được bà N thanh toán đầy đủ cho bà H. Giá chuyển nhượng là do bà N và bà H tự thỏa thuận với nhau, còn cụ thể bao nhiêu thì vợ chồng anh chị không biết được.

Sau khi sang tên, vợ chồng anh chị đến Ngân hàng Q vay số tiền là 2.100.000.000 đồng.

Ngày 24/02/2020, vợ chồng anh chị chuyển nhượng cho ông B và bà H1 với giá 2.950.000.000 đồng, trong đó: trả khoản vay thế chấp bìa đỏ cả gốc và lãi là 2.150.000.000 đồng tại ngân hàng; trả cho khoản vay thẻ ghi nợ là 50.000.000 đồng. Chuyển nợ của bà N vay của ông B và bà Hằng số tiền 750.000.000 đồng vào tiền mua nhà đất.

Anh chị có quan điểm không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H; đồng ý với yêu cầu độc lập của ông B và bà H1. Bà N là mẹ đẻ của anh đã về nước từ ngày 16/3/2023 nhưng không cư trú tại thành phố B mà sinh sống tại thành phố Hà Nội, anh không biết địa chỉ cụ thể, tuy nhiên mẹ anh có biết việc khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị H1, ông Dương Xuân B trình bày:

Ông B và bà H1 có mối quan hệ quen biết với ông Đ và bà N. Vào thời điểm tháng 02/2020, ông Đ và bà N có đặt vấn đề là anh D có nhu cầu bán nhà đất ở trị trấn Bích Động, huyện V và được ông B, bà H1 đồng ý.

Ngày 24/02/2020 tại Văn phòng công chứng Thiên Long tỉnh C1, vợ chồng ông B và bà H1 cùng vợ chồng anh D, chị Vân A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2; địa chỉ thửa đất tại: thôn D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận chuyển

nhượng cho ông Dương Xuân B và bà Nguyễn Thị H1, giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng. Ông B và bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng anh D và chị Vân A bằng cách trả tiền vào Ngân hàng Q để lấy bìa đỏ ra công chứng. Số tiền trả Ngân hàng cả gốc và lãi là 2.150.000.000 đồng; trả vào khoản vay thẻ ghi nợ là 50.000.000 đồng. Chuyển nợ của bà N và ông Đ vay ông B và bà H1 là 750.000.000 đồng vào tiền mua nhà đất trên.

Ông B và bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do:

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh D và chị Vân A là chủ sở hữu đối với thửa đất số 48, sơ đồ phân lô, diện tích 68m^2 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý biến động tại trang 03 ngày 28/9/2018. Sau khi thống nhất các nội dung về việc chuyển nhượng, vợ chồng ông B và bà H1 đã cùng nhau thống nhất việc mua bán; vợ chồng ông B và bà H1 đặt cọc cho vợ chồng anh D và chị Vân A ngày 24/02/2020. Sau khi đặt cọc xong, cùng ngày vợ chồng ông B và bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng C1, tỉnh B2. Việc chuyển nhượng này hoàn toàn hợp pháp không bị ai ép buộc và không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại thời điểm đến nhà xem đất, ông B và bà H1 có thấy vợ chồng bà H vẫn đang ở trên đất đó, ông B và bà H1 có hỏi thì anh D và chị Vân A cho biết là ông S, bà H đang ở nhờ. Do chưa có nhu cầu sử dụng đến nên sau khi mua vợ chồng ông B và bà H1 vẫn để cho anh D, chị Vân A cho vợ chồng ông S và bà H ở nhờ.

Ông B, bà H1 có yêu cầu độc lập về việc:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh H.

Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Công chứng tại Văn phòng C1 số 352/2020 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2020 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 được ký kết giữa anh D và chị Vân A với ông B và bà H1 là hợp pháp.

Buộc ông S và bà H phải trả lại nhà đất cho ông B và bà H1 quản lý, sử dụng. Trường hợp không trả được nhà đất thì trả lại cho ông B và bà Hằng số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000đ cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử là 03 năm 06 tháng 05 ngày. Cụ thể: 2.950.000.000đ x (10%/năm; 0,83%/tháng; 0,027%/ngày) x (03 năm 06 tháng 05 ngày) = 1.036.482.500đ. Tổng cộng tiền mua nhà cộng với lãi là: 2.950.000.000đ + 1.036.482.500đ = 3.986.482.500đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

Đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V trình bày: Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động ngày 28/9/2018 trên trang 3 của Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H với bên nhận chuyển nhượng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và chỉnh lý biến động ngày 26/02/2020 trên trang 3 của Giấy CNQSDĐ do nhận chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Phương Tiến D và chị Nguyễn Thị Vân A với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Xuân B và bà Nguyễn Thị H1 là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167, Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đại diện Văn phòng C1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H và vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 đã được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 3708/2018 Quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD là thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng C1 do ông Đỗ Đình T là đại diện (nay là Văn phòng C1) không có ý kiến trình bày quan điểm.

Bà Lê Thị Minh N: vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án do xuất cảnh sang Đài Loan từ ngày 13/11/2020, tại phiên toà sơ thẩm ngày 31/7/2023, Toà án mới biết bà N đã về nước. Qua xác minh được biết bà N về nước từ ngày 16/3/2023 nhưng không sinh sống ở nơi cư trú và Toà án cũng không biết địa chỉ cụ thể của bà N.

Tuy nhiên, căn cứ lời khai của bà N tại cơ quan điều tra (tại bút lục số 271, 272, 273, 274, 289, 290 và 305) có nội dung: "*Khoảng tháng 9/2018. Chị H nợ tôi (N) khoảng 700.000.000 đồng. Tôi nhiều lần đòi nhưng chị H không có tiền trả. Chị H nói với tôi có ý định bán đất và nhà ở số D đường T, thị trấn B, V để lấy một phần tiền trả nợ cho tôi. Tôi có nguyện vọng mua lại mảnh đất nêu trên của vợ chồng chị H vừa là để trừ tiền chị H nợ vừa là để có nhà để sử dụng. Nhưng vì sổ bìa đỏ của thửa đất chị H đang thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp huyện V để vay 1.200.000.000 đồng. Tôi (N) trả vào giúp Ngân hàng 1.200.000.000 đồng cho chị H để lấy sổ đỏ ra. Giữa tôi và vợ chồng chị H có viết giấy tờ mua bán đất và tài sản (nhà 5 tầng) có giá trị 2,8 hoặc 2,6 tỷ đồng.*

Sau khi mua và cầm sổ đỏ, tôi nợ lại chị H khoảng 700.000.000 đồng. Số tiền này tôi thỏa thuận vợ chồng chị H là trả dần, khi nào cần thì chị H thông tin. Ngay sau đó thì làm thủ tục sang tên sổ bìa đỏ cho con trai và con dâu tôi là Phương Tiến D và Nguyễn Thị Vân A và làm thủ tục vay thế chấp sổ đỏ nêu trên tại Ngân hàng Q để vay số tiền 2.100.000.000 đồng. Tôi (N) đưa cho bà H 1.600.000.000 đồng (Khoảng tháng 10 hay tháng 11/2020), số tiền 500.000.000 đồng còn lại tôi (N) sử dụng để kinh doanh.

Đến ngày 28/02/2020 thì vợ chồng D – Anh chuyển nhượng mảnh đất nêu trên cho anh B, chị H1"

"*Vì chị H có nhu cầu lấy lại mảnh đất nêu trên nên giữa tôi và chị H thỏa thuận và chốt nợ với nhau đến ngày 16/11/2019 chị H còn nợ tôi 2 tỷ 253 triệu đồng. Nếu chị H thanh toán được cho tôi số tiền này thì tôi (N) sẽ trả lại sổ đỏ cho chị H (tức là bán lại cho chị H). Nhưng sau đó chị H không có tiền trả cho tôi nên lấy được sổ bìa đỏ chị H lại tiếp tục vay tiền của tôi. Do vậy, đến ngày 28/03/2020 chị H còn nợ tôi 2.560.000.000 đồng và nếu có trả tôi thì tôi vẫn trả lại sổ bìa đỏ cho chị H bình thường*" (BL 271).

Việc để vợ chồng con trai tôi là Phương Tiến D, Nguyễn Thị Vân A đứng tên hợp đồng chuyển nhượng vì cả tôi và bà H đều thuộc diện nợ xấu nên không thể vay tiền Ngân hàng.

Đại diện UBND thị trấn B, huyện V trình bày:

Ngôi nhà 5 tầng + 1 tầng lửng được xây dựng trên diện tích 68m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô; địa chỉ Thôn D, thị trấn B, huyện V, Tỉnh B2 được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 351931 ngày 07/5/2014.

Qua kiểm tra thực địa, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 thì thấy:

Phần móng nhà được xây dựng trong phần diện tích được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía sau nhà từ tầng 2 lên trên được gia đình bà Trương Thanh H đổ văng 0,7m x 4m = 2,8m^2, phía dưới mặt đất là mương thoát nước đã được gia đình đậy nắp bê tông và làm hàng rào sắt bảo hộ.

Gia đình bà H xây dựng công trình nhưng chưa được cấp phép xây dựng. Đồng thời việc xây văng phía sau (2,8m^2) là không đúng quy định của pháp luật và không nằm trong diện tích được cấp giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, việc xây dựng nhà ở cách đây đã lâu (từ năm 2012) nhưng UBND thị trấn Bích Động cũ chưa lập biên bản xử lý khu xây dựng công trình. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Huy S (Chồng bà Trương Thị Thanh H2) trình bày: Ông nhất trí với lời trình bày của vợ là bà Trương Thanh H2. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H2.

Ông Phương Đức Đ (Chồng bà Lê Thị Minh N) trình bày:

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H2, ông S với anh D, chị Vân A và giữa anh D, chị Vân A với ông B, bà H1 là có thật. Còn việc thanh toán giữa các bên thì bà N vợ ông mới biết được, ông Đ không biết được.

Ông Đ cung cấp Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà thì ngày 20/9/2018 có nội dung bà H2 đã nhận của bà N số tiền mua bán nhà là 4.800.000.000 đồng *(Bốn tỷ tám trăm triệu đồng)*. Ông Đ đề nghị Tòa án giải

quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H2 đề nghị Giám định chữ ký và chữ viết trong giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà. Kết quả giám định: chữ ký và chữ viết Trương Thanh H2 trong giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà là của bà Trương Thanh H2 ký và viết ra. Không đồng ý với kết luận giám định của phòng K Công an tỉnh B, bà H2 đã yêu cầu giám định lại tại Cơ quan giám định bộ Q1, được kết luận: chữ ký và chữ viết trong giấy biên nhận mua nhà là của bà Trương Thanh H2.

Kết quả định giá ngày 10/3/2022 xác định nhà và đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 351931; số vào sổ cấp GCN: CH 00799 do UBND huyện V cấp ngày 07/5/2014; Tên người sử dụng đất: ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H2 là 5.210.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh B2 đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, Điều 35, Điều 38, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, 401, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai. **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh H2.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 với vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 48, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 là vô hiệu.

Buộc ông B và bà H1 trả lại cho ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H2 số BR 351931 ngày 07/5/2014; số vào sổ cấp GCN CH 00799 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2; Ngày 28/9/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận chuyển nhượng cho anh Phương Tiến D và chị Nguyễn Thị Vân A; Ngày 26/02/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận chuyển nhượng cho ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1.

Bà Trương Thanh H2 và ông Nguyễn Huy S có quyền tự mình liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Xuân B và bà Nguyễn Thị H1 đối với yêu cầu kiện buộc ông S và bà H2 phải trả lại nhà đất thửa số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 cho ông B và bà H1 quản lý, sử dụng. Nếu không trả được nhà đất thì trả lại cho ông B và bà Hằng số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000đ cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2023, ông Dương Xuân B và bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/9/2023, anh Phương Tiến D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn anh Phương Tiến D: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra, xác minh, xét xử lại vì cho rằng bản thân vợ chồng anh chị trực tiếp đứng ra ký các hợp đồng nhưng việc thanh toán được thực hiện giữa mẹ anh là bà Lê Thị Minh N với vợ chồng bà H2, ông S và với vợ chồng ông B, bà H1. Tại Tòa án, bà H2 thừa nhận có vay tiền bà N 1.200.000.000 đồng trả Ngân hàng lấy Giấy CNQSDĐ ra để ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà, đất này cho vợ chồng anh chị. Sau được trước bạ sang tên giấy CNQSDĐ anh chị đã thế chấp vay Ngân hàng thì bà H2 cũng nhận thêm 1.600.000.000 đồng từ số tiền vay này. Ngoài ra còn có Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 có nội dung bà H2 đã nhận của bà N số tiền mua bán nhà là 4.800.000.000 đồng và Giấy chốt nợ ngày 16/11/2019 có nội dung bà H2 còn nợ bà N 2.253.000.000 đồng. Đây là những chứng cứ quan trọng liên quan đến quá trình thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà bà H2 khởi kiện nhưng không được Tòa án sơ thẩm xem xét đánh giá theo quy định của pháp luật.

Giữa bà H2 và bà N đã thỏa thuận khi nào bà H2 trả hết tiền cho bà N thì bà N có trách nhiệm trả lại nhà và đất cho bà H2. Thỏa thuận này liên quan chặt chẽ với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 với vợ chồng anh, chị. Do bà H2 không chịu trả lại tiền như đã thỏa thuận nên bà N bảo vợ chồng anh chị chuyển nhượng tài sản mà vợ chồng bà H2 đã cầm cố là nhà, đất này để bà N lấy tiền thanh toán các khoản nợ của bà. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/9/2018 vô hiệu thì lỗi chính là do ông S bà H2. Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/9/2018 vô hiệu mà không xem xét lỗi của bà H2 ông S, không buộc bà H2 ông S trả tiền cho bà N, ông Đ đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình anh.

Vợ chồng anh đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích 68m^2 đất thuộc thửa số 48 tại thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 nên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông B, bà H1 là hợp pháp.

Tòa án sơ thẩm tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trái quy định của pháp luật, làm cho bà N và vợ chồng anh chị không có khả năng thu hồi tiền từ bà H2, ông S để trả lại cho ông B, bà H1. Việc Tòa án tách hậu quả của Hợp đồng vô hiệu để giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác trong trường hợp này là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 có quan điểm: Ông bà từ chối người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Tú O và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng việc ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích 68m^2 đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 48 tại thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 là hoàn toàn hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A với vợ chồng bà đã được công chứng, chứng thực và được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước bạ sang tên vợ chồng bà công khai, hợp pháp. Việc đối trừ tiền nợ của bà N vào một phần tiền mua nhà được vợ chồng anh D, chị Vân A chấp nhận nên không trái quy định của pháp luật. Vợ chồng ông bà đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà nên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 đã được thực hiện trên thực tế.

Do vợ chồng bà Trương Thanh H2, ông Nguyễn Huy S đang chiếm giữ, sử dụng tài sản mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng anh D, chị Vân A và khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 nên vợ chồng bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp pháp; trường hợp Tòa án không công nhận thì ông bà yêu cầu các bên liên quan phải bồi hoàn lại số tiền ông, bà đã bỏ ra mua nhà. Đây là yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng bà với anh D, chị Vân A trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu. Tòa án sơ thẩm không phân tích, đánh giá lỗi của vợ chồng ông S, bà H2 làm cho Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 vô hiệu để giải quyết mà nhận định ông B, bà H1 kiện đòi tài sản để bác yêu cầu được nhận tài sản vợ chồng bà đã mua theo hợp đồng đã ký kết hợp pháp là không khách quan, cố ý làm sai lệch yêu cầu độc lập của vợ chồng bà, làm cho quyền lợi chính đáng của vợ chồng bà không được bảo đảm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra, xác minh làm rõ trách nhiệm, quyền lợi của các bên liên quan đến hợp đồng mà bà H2 khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của vợ chồng bà.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án*: Trong vụ án này, gia đình bà H2 là chủ sử dụng nhà và tài sản trên đất. Tòa án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà H2, ông S đồng ý để bà N trả nợ thay để giải chấp Giấy CNQSDĐ, lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh D, chị Vân A, nhận tiền của bà N, ông Đ (không nhận tiền từ anh D, chị Vân A). Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có nội dung chuyển nhượng đất mà không ghi tài sản trên đất. Sau đó anh D chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà H1, ông B. Như vậy, cả 2 hợp đồng trên đều vô hiệu. Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự có đề nghị giải quyết hợp đồng vô hiệu không. Bà H1, ông B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông S và bà H2 phải trả lại nhà đất cho ông B và bà H1 quản lý, sử dụng. Trường hợp không trả được nhà đất thì trả lại cho ông B và bà Hằng số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000đ cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử là 03 năm 06 tháng 05 ngày. Cụ thể: 2.950.000.000đ x (10%/năm; 0,83%/tháng; 0,027%/ngày) x (03 năm 06 tháng 05 ngày) = 1.036.482.500đ. Tổng cộng tiền mua nhà cộng với lãi là: 2.950.000.000đ + 1.036.482.500đ = 3.986.482.500đ. Bà N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Trong vụ án này, ba bên đều có một phần lỗi nhưng vợ chồng bà H2, vợ chồng anh D có lỗi nhiều hơn gia đình bà H1, do vậy gia đình bà H2, anh D phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà H1. Tòa án sơ thẩm tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm cho việc giải quyết các yêu cầu nêu trên của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được khách quan, không toàn diện, giải quyết không triệt để vụ án.

Kháng cáo của bị đơn ông Phương Tiến D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại theo hướng xem xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng vợ chồng ông S, bà H2 phải trả lại tiền cho bà N; các bên có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H1, ông B số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000 đồng cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Đơn khởi kiện ngày 02/11/2020, bà Trương Thanh H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2018, số công chứng 3708/2018 Quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 với vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án nhân dân thành phố B2 thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại Cục Q2 thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Minh N đã xuất cảnh đi Đài Loan từ ngày 13/11/2020 chưa có thông tin nhập cảnh về nước (BL 107) nên Tòa án nhân dân thành phố B2 chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh B2 giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 2 và 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đến ngày 16/3/2023, bà N về nước. Việc bà N về nước là không còn có yếu tố nước ngoài nhưng Tòa án nhân dân tỉnh B2 đã thụ lý và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm nên việc chuyển vụ án cho Toà án nhân dân thành phố B2 xét xử sơ thẩm là không cần thiết. Toà án nhân dân tỉnh B2 tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Căn cứ lời khai của các bên đương sự và các tài liệu và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định:

Vợ chồng bà Trương Thanh H2 có quyền sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại địa chỉ: thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 351931; số vào sổ cấp GCN CH 00799 do UBND huyện V cấp ngày 07/5/2014; tên người sử dụng đất: ông Nguyễn Huy S và bà Trương Thanh H2. Khi đó tài sản trên đã được vợ chồng bà H2 thế chấp cho ngân hàng V1 Chi nhánh B1 để vay số tiền 1.100.000.000 đồng *(Một tỷ một trăm triệu đồng)*.

Ngày 27/9/2018, bà N cầm theo tiền và cùng với bà H2 đến Ngân hàng V1 - Chi nhánh B1 để bà N trả cho ngân hàng thay bà H2 số tiền 1.100.000.000 đồng (Theo bà N là trả 1.200.000.000 đồng) để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/5/2014 của vợ chồng ông S, bà H2.

Cùng ngày, vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2018, được Văn phòng C1 chứng thực số công chứng 3708/2018 Quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2018.

Sau khi được chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất tại Giấy CNQSDĐ nêu trên, tháng 11/2018 vợ chồng anh D, chị Vân A đã làm thủ tục thế chấp tài sản này để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Q) Chi nhánh tỉnh B2 số tiền 2.100.000.000 đồng *(Hai tỷ một trăm triệu đồng)*. Số tiền này bà

N nhận và đưa cho bà H2 1.600.000.000 đồng *(Một tỷ sáu trăm triệu đồng)*, số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* còn lại bà N sử dụng. Vợ chồng anh D, chị Vân A chỉ đứng tên hợp đồng vay mà không sử dụng số tiền vay của Ngân hàng.

Bà H2, bà N và vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A đều xác nhận việc anh D, chị Vân A đứng tên hợp đồng chuyển nhượng vì cả bà N và bà H2 đều thuộc diện nợ xấu nên không thể thế chấp tài sản nêu trên để vay tiền Ngân hàng.

Ngày 24/02/2020, vợ chồng anh D, chị Vân A chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất nêu trên cho ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 với giá 2.850.000.000 đồng *(Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng)*. Trong đó, ông B, bà H1 trả thay anh D, chị Vân A khoản vay 2.100.000.000 đồng *(Hai tỷ một trăm triệu đồng)* để giải chấp Giấy CNQSDĐ.

Sau khi lấy được Giấy CNQSDĐ từ Ngân hàng, cùng ngày 24/02/2020 vợ chồng anh D, chị Vân A và vợ chồng ông B, bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng số 352/2020 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2020. Số tiền chuyển nhượng giữa ông B, bà H1 tính toán với bà N, vợ chồng anh D, chị Vân A không biết cụ thể.

Đến ngày 26/02/2020, bà H2 biết vợ chồng anh D, chị Vân A đã tự ý sang tên đất cho vợ chồng ông B, bà H1 nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhuợng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2018, số công chứng 3708/2018 Quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 với vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại thôn D, thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch khác.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 48 nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3. Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên phải trả lại tình trạng ban đầu; xác nhận quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà đối với thửa đất số 48, diện tích 68m^2 nêu trên.

Tòa án sơ thẩm xác định về thời hiệu khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 132, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông S, bà H2 phải trả lại nhà, đất thuộc thửa số 48 nêu trên cho ông B và bà H1 quản lý, sử dụng vì tài

sản này ông S và bà H2 đã chuyển nhượng sang anh D, chị Vân A và anh D, chị Vân A chuyển nhượng lại cho ông, bà đều hợp pháp, đều đã được Nhà nước công nhận. Nếu không trả được nhà đất thì trả lại cho ông B và bà Hằng số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000đ cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử.

[3.1] Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của đương sự, Tòa án sơ thẩm ban hành các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án số 221/2020/TLVA-DS ngày 09/12/2020 và Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 16/2021/TB-TLVA ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B2; Thông báo thụ lý vụ án số 16/2021/TB-TLVA ngày 28/6/2021 và Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 16/2022/TB-TLVA ngày 21/02/2022, Biên bản công khai tiếp cận chứng cứ, hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đều xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu" là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Trường hợp tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút phần yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cũng phải xem xét ý kiến của các đương sự khác đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để quyết định căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ phần rút yêu cầu của nguyên đơn nếu việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; kiện đòi tài sản" và quyết định tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để giải quyết bằng vụ án dân sự khác đã làm thay đổi bản chất của vụ án, làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác không được đảm bảo theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

[3.2.1] Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Trương Thanh H2 thừa nhận có việc bà N trả nợ thay bà H2 số tiền 1.100.000.000 đồng *(Một tỷ một trăm triệu đồng)* cho ngân hàng V1 – Chi nhánh B1 để giải chấp giấy CNQSDĐ. Sau khi được bà H2, ông S chuyển nhượng đã chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất, vợ chồng anh D, chị Vân A lại thế chấp giấy CNQSDĐ này để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Q) - Chi nhánh B1 số tiền 2.100.000.000 đồng *(Hai tỷ một trăm triệu đồng)*. Số tiền này bà N đưa cho bà H2 vay 1.600.000.000 đồng *(Một tỷ sáu trăm triệu đồng)*. Theo bà H2 khai thì bà N và bà H2 thống nhất mỗi tháng bà H2 phải đưa cho bà N 13.000.000 đồng để trả lãi ngân hàng. Hàng tháng bà N đều gửi thông báo lãi của Ngân hàng hoặc nhắn tin Zalo cho bà H2 để bà H2 đưa tiền lãi cho bà N trả vào ngân hàng. Bà N cho con trai là Phương Tiến D đến lấy tiền. Bà H2 đã trả lãi đối với khoản vay ngân hàng 1.100.000.000 đồng đến hết tháng 02/2020.

[3.2.2] Trong quá trình đó, vào đầu tháng 12/2018, bà H2 vay bà N số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* với lãi suất 3.000 đồng/l triệu/ngày. Do không trả được lãi nên bà N yêu cầu bà H2 phải bốc bát họ 20.000.000 đồng và

trả thành 24.000.000 đồng trong vòng 40 ngày. Đến ngày 16/11/2019 thì hai bên chốt nợ.

[3.2.3] Theo giấy chốt nợ, tính đến ngày 16/11/2019 thì bà H2 còn nợ bà N số tiền 2.253.000.000 đồng *(Hai tỷ hai trăm năm mươi ba triệu đồng)*. Trong đó: T1 vay ngân hàng là 1.100.000.000 đồng; tiền vay lãi ngày gồm gốc vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi chuyển sang bốc bát họ tổng cộng là 1.153.000.000 đồng. Bà H2 phải trả cho bà N số tiền 2.253.000.000 đồng thì bà N mới trả sổ bìa đỏ cho bà H2. Bà H2 đồng ý chốt nợ theo tính toán của bà N nhưng không đồng ý trả tiền bởi vì lãi cộng dồn quá cao so với gốc vay. Do việc chuyển nhượng chỉ là hình thức để nhờ vay vốn ngân hàng nên vợ chồng bà H2, ông S vẫn quản lý sử dụng đất ở, chưa bàn giao nhà, đất cho anh D và chị Vân A.

[3.2.4] Mặc dù bà Lê Thị Minh N không đứng tên tại các hợp đồng đang tranh chấp nhưng các đương sự đều thừa nhận bà N là người trực tiếp thực hiện các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy bà vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nhưng lời khai của bà tại cơ quan điều tra cũng thể hiện việc bà H2 muốn lấy lại nhà và đất thì phải trả tiền cho bà. Anh D2, chị Vân A không đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu vì đến nay bà H2 vẫn chưa trả tiền cho bà N. Chồng bà N là ông Phương Đức Đ đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp; trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả theo Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 thể hiện bà H2 đã nhận số tiền mua bán nhà là 4.800.000.000 đồng *(Bốn tỷ tám trăm triệu đồng)* của vợ chồng ông.

[3.2.5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng anh D2, chị Vân A ký kết với vợ chồng ông B và bà H1 cũng xuất phát từ khoản nợ 750.000.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi triệu đồng)* mà bà N vay của ông B và bà H1. Giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng *(Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng)*. Ông B và bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng anh D2 và chị Vân A bằng cách trả tiền vào Ngân hàng Q để giải chấp giấy CNQSDĐ ra công chứng. Số tiền trả Ngân hàng cả gốc và lãi là 2.150.000.000 đồng *(Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)*, trả vào khoản vay thẻ ghi nợ là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng),* chuyển nợ của bà N và ông Đ vay ông B và bà H1 là 750.000.000 đồng và tiền lãi 50.000.000 đồng vào tiền mua nhà đất trên.

[3.2.6] Bà H2 khởi kiện yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A với ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 48, diện tích 68m^2 tại thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V, tỉnh B2 là vô hiệu nên bà H1, ông B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 nêu trên hợp pháp và buộc ông S và bà H2 phải giao trả nhà

đất cho ông B và bà H1 quản lý, sử dụng. Trường hợp không trả được nhà đất thì trả lại cho ông B và bà Hằng số tiền mua nhà đất là 2.950.000.000 đồng *(Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng)* cộng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/02/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 03 năm 06 tháng 05 ngày. Cụ thể: 2.950.000.000 đồng x (10%/năm; 0,83%/tháng; 0,027%/ngày) x (03 năm 06 tháng 05 ngày) = 1.036.482.500 đồng. Tổng cộng tiền mua nhà cộng với lãi là: 2.950.000.000 đồng + 1.036.482.500 đồng = 3.986.482.500 đồng *(Ba tỷ chín trăm tám sáu triệu bốn trăm tám hai ngàn năm trăm đồng)*.

Như vậy, với các yêu cầu nêu trên của các bên đương sự, Tòa án sơ thẩm nhận định đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Việc nguyên đơn rút phần yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa sơ thẩm không được sự đồng ý của bị đơn và các đương sự khác. Tòa án sơ thẩm tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác là không có căn cứ, vi phạm quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự, giải quyết không triệt để vụ án làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không được bảo đảm.

[4] Nhà và đất là tài sản hợp pháp của ông S, bà H2 nên việc ông, bà ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2018 với vợ chồng anh D, chị Vân A đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Việc công chứng và chỉnh lý biến động ngày 28/9/2018 trên trang 03 của giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông S và bà H2 với bên nhận chuyển nhượng anh D và chị Vân A là hợp pháp. Các bên có quyền thỏa thuận với nhau về phương thức thanh toán. Theo đó, 3 bên gồm ông S bà H2, anh D chị Vân A và bà N thỏa thuận tiền mua đất trừ vào các khoản bà H2 vay bà N, trường hợp bà H2 trả xong gốc và L1 thì bà N trả lại giấy CNQSDĐ cho bà H2.

[4.1] Theo thừa nhận của bà H2 thì bà chỉ đưa tiền cho anh D trả lãi đối với khoản vay ngân hàng 1.100.000.000 đồng đến hết tháng 02/2020 thì dừng, còn các khoản vay khác và tiền lãi theo giấy chốt nợ ngày 16/11/2019 bà không đồng ý trả bởi vì lãi cộng dồn quá cao so với gốc vay. Tương tự, do không có tiền trả nợ cho ông B, bà H1 nên ngày 26/02/2020, anh D, chị Vân A ký Hợp đồng chuyển nhượng là nhà, đất nêu trên đang đứng tên anh, chị sang cho ông B, bà H1 để trừ khoản nợ bà N vay bà H1 và nợ vay ngân hàng.

[4.2] Như vậy, có cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Trương Thanh H2 với vợ chồng anh Phương Tiến D, chị Nguyễn Thị Vân A và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2020 giữa vợ chồng anh D, chị Vân A với ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 là giao dịch dân sự có điều kiện. Theo thỏa thuận giữa các bên thì vợ chồng anh Phương Tiến D,

chị Nguyễn Thị Vân A đứng tên tại các hợp đồng để thuận lợi cho việc đăng ký thế chấp tài sản để vay tiền của ngân hàng. Giao dịch thực sự là vay tiền, trừ nợ giữa bà H2 với bà N, giữa bà N với ông B, bà H1.

[5] Theo giấy chốt nợ ngày 16/11/2019 thì bà H2 còn nợ bà N số tiền 2.253.000.000 đồng *(Hai tỷ hai trăm năm mươi ba triệu đồng)*. Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 có nội dung bà H2 đã nhận số tiền mua bán nhà là 4.800.000.000 đồng *(Bốn tỷ tám trăm triệu đồng)* của vợ chồng bà N, ông S. Tòa án sơ thẩm đã trưng cầu giám định và kết quả giám định chữ ký tại Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 đúng chữ ký của bà H2. Đây là những tài liệu, chứng cứ quan trọng cần được xem xét, đánh giá một cách khách quan, toàn diện khi giải quyết yêu cầu của đương sự. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ quá trình các bên thực hiện các hợp đồng nêu trên mà cho rằng các hợp đồng vô hiệu do giả tạo và Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 *"không phù hợp với lời khai của bà N tại Cơ quan điều tra, cũng như không phù hợp với giấy chốt nợ do bà N ký. Không phù hợp với sự thật khách quan"* là chưa có căn cứ vững chắc.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông B và bà H1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng anh D và chị Vân A với vợ chồng ông B và bà H1 có hiệu lực pháp luật là đối đáp lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "*Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông B và bà H1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng anh D và chị Vân A với vợ chồng ông B và bà H1 có hiệu lực pháp luật là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông B và bà H1*" để từ đó thay đổi quan hệ tranh chấp là không đúng quy định, làm thay đổi bản chất vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của đương sự.

[7] Từ những phân tích nêu trên cho thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ phân lô, diện tích 68m^2 tại thôn D (nay là tổ dân phố D), thị trấn B, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh B2 là hợp đồng giả cách nhưng bằng các hợp đồng này và thỏa thuận tại giấy chốt nợ, tin nhắn Zalo giữa bà H2 với bà N có cơ sở để xác định bên chuyển nhượng đã giao tài sản giao dịch tại các hợp đồng để đảm bảo cho các khoản nợ vay. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên phải được xem xét đánh giá trong mối liên hệ với nhau và với Giấy biên nhận thanh toán tiền mua nhà ngày 20/9/2018 giữa bà H2 với vợ chồng ông Đ, bà N cùng các khoản nợ giữa bà H2 với bà N; giữa bà N với ông B, bà H1 và phải được giải quyết trong cùng vụ án, làm rõ tính có lỗi của các bên để có căn cứ giải quyết đúng đắn tranh chấp hợp đồng dân sự. Tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án vì cho rằng đương sự không có yêu cầu là đánh giá không khách quan dẫn đến có sai lầm trong việc xác định quan hệ tranh chấp và vận dụng pháp luật.

[8] Những vi phạm, thiếu sót trên của Tòa án sơ thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được. Kháng cáo của bị đơn anh Phương Tiến D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh B2; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B2 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa.

[9] Kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn anh Phương Tiến D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm các ông bà đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phương Tiến D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh B2; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B2 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Bị đơn anh Phương Tiến D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Xuân B, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Phương Tiến D và bà Nguyễn Thị Hằng s tiền tạm ứng án phí ông, bà đã nộp tại các Biên lai thu số 0000201 và 0000200 cùng ngày 14/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B2. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh B2 (kèm HSVA);
- VKSND tỉnh B2;
- Cục THADS tỉnh B2;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Mai