

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày: 09-01-2023

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, Tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2022/TLPT- DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 337/2022/QĐ-PT ngày 09/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 349/2022/QĐ-PT ngày 27/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm: 1979; cư trú tại số 21/2B, đường T, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ liên lạc: số 61, đường số 1, khu phố 2, phường P, thành phố T, Thành phố H, có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bảo Ng, sinh năm: 1982; cư trú tại số 37, đường Y, Phường 10, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Huỳnh Văn Th, sinh năm: 1993; địa chỉ liên lạc: số 11A, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 30, quyền số 01 SCT/CK, CD do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 10/01/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của bà Ng: Ông Nguyễn Phương Đại Ngh, sinh năm: 1983; địa chỉ: số 11A, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đ – Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Trần Đình Ph, sinh năm: 1942, bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1950; cư trú tại số 01/6, đường K, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1975; địa chỉ: số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm: 1979; cư trú tại số 21/2B, đường T, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ liên lạc: số 61, đường số 1, khu phố 2, phường P, thành phố T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 026958, quyền số 270 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 19/12/2020), có mặt.

3. Ông Trần Hoàng V, sinh năm: 1978; cư trú tại số 37, đường Y, Phường 10, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Huỳnh Văn Th, sinh năm: 1993; địa chỉ liên lạc: số 11A, đường T Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 30, quyền số 01 SCT/CK, CD do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 10/01/2022), có mặt.

4. Văn phòng công chứng P; địa chỉ: số 09, đường T, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Lan A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

Người kháng nghị:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo:

Bà Trần Thị Mỹ H – Nguyên đơn; Bà Nguyễn Thị Bảo Ng – Bị đơn; Vợ chồng ông Trần Đình Ph, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Anh D – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Trần Thị Mỹ H thì:

Tháng 10/2019 Bà Nguyễn Thị Bảo Ng có cho bà vay số tiền 4.800.000.000đ, lãi suất 3.500đ/1.000.000đ/ngày. Giữa bà và bà Ng thống nhất thực hiện các thủ tục để đảm bảo cho việc vay tiền bằng cách hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất có diện tích là 103,62m² thuộc thửa đất số 1269, góc 74, tờ bản đồ số 14 (C69 II –C-a) tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, giá chuyển nhượng là 4.800.000.000đ (bằng số tiền vay); hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 06/11/2019. Ngoài ra, vào ngày 05/11/2019 hai bên có lập Văn bản thỏa thuận với nội dung: trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 05/11/2019 đến ngày 05/02/2020 nếu bà H trả lại số tiền 4.800.000.000đ cho bà Ng thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Nếu bà H không trả lại số tiền 4.800.000.000đ cho bà Ng thì sau ngày 05/02/2020 bà Ng sẽ thực hiện thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký, vì đó là tiền vay nên bà thực hiện việc trả lãi cho bà Ng theo thỏa thuận cụ thể:

+ Trả lãi theo thỏa thuận ngày 05/11/2019 là 9.500.000đ (trả vào ngày 08/11/2019); trả lãi ngày 06/11/2019 đến ngày 15/11/2019 là: 168.000.000đ (trả vào ngày 08/11/2019); trả lãi vay từ ngày 16/11/2019 đến 20/11/2019 là 84.000.000đ (trả vào ngày 18/11/2019); trả lãi vay từ ngày 21/11/2019 đến ngày 25/11/2019 là 84.000.000đ (trả vào ngày 19/11/2019).

+ Lãi vay từ ngày 26/11/2019 đến ngày 30/11/2019 là 84.000.000đ bà đã trả đủ (trả vào ngày 26/11/2019). Như vậy tổng số tiền lãi trả đến ngày 30/11/2019 là 429.500.000đ. Việc thanh toán tiền lãi thực hiện theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Ng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương V; số tài khoản 1909999990019.

Tuy nhiên bà Ng đã vi phạm nội dung thỏa thuận đã ký, ngày 10/12/2019 bà Ng đi làm thủ tục; đến ngày 31/12/2019 bà Ng đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 nêu trên. Đến ngày 07 và ngày 09/01/2020 bà có liên lạc qua Zalo để đàm phán cách giải quyết nhưng bà Ng không có ý định hợp tác.

Do đó nay bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ng được Văn phòng công chứng P chứng thực và hủy việc đăng ký biến động tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng Ông Trần Hoàng V, bà Trần Thị Bảo Ng thì bà đồng ý trả cho vợ chồng ông V, bà Ng 2.200.000.000đ. Trong quá trình vay tiền của bà Ng bà đã trả lãi cao, nhưng bà không yêu cầu điều chỉnh lại lãi suất. Tuy nhiên số tiền nợ này là nợ riêng của bà đối với bà Ng, không liên quan gì đến ông D nên bà không đồng ý chồng là ông D cùng trả nợ.

- Theo nội dung đơn phản tố của Bà Nguyễn Thị Bảo Ng, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Huỳnh Văn Thịnh, người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, thì: Đối với yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy việc đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà H và vợ chồng ông Ph, bà T thì vợ chồng ông V, bà Ng không đồng ý với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng P chứng thực vào ngày 06/11/2019. Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng ông V, bà Ng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã cập nhật tên sử dụng vào ngày 31/12/2019. Tài sản trên đã được vợ chồng ông D, bà H thanh toán một phần khoản nợ đã vay của vợ chồng ông V, bà Ng, việc thanh toán đã hoàn thành. Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1635, ngày 06/11/2019 thì giá trị chuyển nhượng toàn bộ nhà, quyền sử dụng đất tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ giá 4.800.000.000đ. Toàn bộ số tiền này các bên thỏa thuận thanh toán vào khoản nợ mà bà H nợ bà Ng trước đó.

Ngoài ra, bà Ng có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu vợ chồng bà H, ông D trả cho vợ chồng bà Ng, ông V số tiền 4.700.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm thì bà Ng xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền vay vào ngày 25/10/2019 là 1.000.000.000đ và khoản tiền vay ngày 30/10/2019 là 1.500.000.000đ vì qua kiểm tra lại thì số tiền này đã được bà H trả xong; giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với số tiền mà bà H đã vay là 2.200.000.000đ tại giấy biên nhận vay tiền và cam kết trả nợ ngày 15/11/2019 là 1.500.000.000đ và giấy vay tiền viết tay vào ngày 04/12/2019 là 700.000.000đ. Tuy trong giấy vay tiền chỉ ghi bà H vay của bà Ng không có tên ông V nhưng đây là tài sản của vợ chồng bà Ng, ông V. Bên cạnh đó, mặc dù trong 02 giấy vay tiền không có tên cũng như chữ ký của của ông D nhưng do ông D là chồng của bà H; việc vay tiền trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông D, bà H nên bà Ng yêu cầu cả hai người đều có trách nhiệm trả số tiền 2.200.000.000đ cho vợ chồng bà Ng, ông V.

- Theo đơn yêu cầu độc lập, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Vợ chồng ông Trần Đình Ph, bà Nguyễn Thị T thì: Vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ giữa vợ chồng bà H, ông D và bà Ng và yêu cầu hủy việc cập nhật tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 ngày 31/12/2019 (phân sang tên cho vợ chồng ông V, bà Ng) vì vợ chồng ông D, bà H vi phạm cam kết với vợ chồng ông, bà theo văn bản lập ngày 01/6/2018. Bà Ng vi phạm sự thỏa thuận giữa bà H và bà Ng vào ngày 05/11/2019. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D, bà H và bà Ng là hợp

đồng giả tạo nên vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền giữa ông D cho bà H vi phạm vì tính đến ngày 05/11/2019 tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng.

Đối với yêu cầu đòi lại tài sản là nhà, quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông D, bà H thì: Trước đây vợ chồng ông, bà có một căn nhà tại đường Hai Bà Trưng, Phường 6, thành phố Đ. Do vợ chồng ông, bà có nguyện vọng mua căn nhà khác rộng hơn để ở dưỡng già; vì đã già nên vợ chồng ông, bà nên không đi nhận chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất được nên giao cho bà H 5.000.000.000đ để bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà. Sau đó vợ chồng ông, bà được biết bà H nhận chuyển nhượng của bà Ng lô đất trên và xây nhà trên đất. Ngày 01/6/2018 vợ chồng bà H, ông D làm giấy cam kết với vợ chồng ông, bà với nội dung: thừa nhận số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng là của vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông D, bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất này; đồng ý cho vợ chồng Dững, bà H dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để thế chấp vay Ngân hàng với số tiền vay không quá 2.000.000.000đ để làm ăn; vợ chồng ông D, bà H không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố bên ngoài. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông D, bà H tự ý bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà Ng mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông, bà. Do vợ chồng ông D, bà H vi phạm cam kết nên nay vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông D, bà H phải lại trả nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Nếu được Tòa án chấp nhận thì sau này giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng bà H, ông D sẽ thực hiện việc sang tên nhà sau theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông, bà rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã đứng tên vợ chồng ông D, bà H.

- Ông Trần Trung H và ông Trần Đình H thống nhất với ý kiến của vợ chồng ông Ph, bà T.

- Bà Trần Thị Mỹ H thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông Ph, bà T. Nay vợ chồng ông Ph, bà T đòi vợ chồng bà phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà đồng ý.

- Văn phòng công chứng P có văn bản trình bày: Văn phòng công chứng P chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1269 góc 74, tờ bản đồ số 14 (C69 II –C-a), địa chỉ số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019 giữa vợ chồng ông D, bà H và bà Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1635, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06/11/2019. Thời điểm công chứng hợp đồng Văn phòng công chứng P thực hiện đầy đủ, đúng trình tự thủ tục của pháp luật. Nay các bên tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 37/2022/DS-ST ngày 25/7/2022; Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Mỹ H đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Bảo Ng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1269 góc 74, tờ bản đồ số 14 (C69II –C-a), địa chỉ số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/09/2019 tại Văn phòng công chứng P là vô hiệu. Bà H, ông D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cập nhật lại tên tại chứng nhận quyền sử dụng đất số CT197252 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019.

Buộc Bà Trần Thị Mỹ H, Ông Nguyễn Anh D có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng Bà Nguyễn Thị Bảo Ng, Ông Nguyễn Anh D số tiền 4.800.000.000đ.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị Bảo Ng, Ông Trần Hoàng V đối với nguyên đơn Bà Trần Thị Mỹ H.

Buộc Bà Trần Thị Mỹ H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng Bà Nguyễn Thị Bảo Ng, Ông Trần Hoàng V số tiền 1.668.000.000đ.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 3.032.000.000đ.

3/ Đình chỉ yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/09/2019 cho Bà Trần Thị Mỹ H và Ông Nguyễn Anh D của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Phát và bà Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy trang 04 chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản là nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/09/2019 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Phát và bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/8/2022 Vợ chồng ông Trần Đình Ph, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng xác định căn nhà và Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông, bà.

Ngày 05/8/2022 Bà Nguyễn Thị Bảo Ng có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/8/2022 Ông Nguyễn Anh D có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chỉ buộc ông có trách nhiệm thanh toán khoản tiền vay 3.800.000.000đ cho vợ chồng ông V, bà Ng, đồng thời chỉ chịu án phí đối với khoản vay nói trên.

Ngày 08/8/2022 Bà Trần Thị Mỹ H có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên buộc ông D chỉ có trách nhiệm trả khoản tiền vay 3.800.000.000đ cho vợ chồng ông V, bà Ng và chỉ chịu án phí trên số tiền vay nói trên, xác định lại chủ thể đương sự trong bản án sơ thẩm ngày 25/7/2022. Đề nghị xem xét yêu cầu của vợ chồng ông Ph, bà T, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi nhà của vợ chồng ông Ph, bà T thì bà sẽ trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ph, bà T.

Ngày 08/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2022 kháng nghị đối với một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, không đưa ông Trần Trung Hiếu, ông Trần Đình Hùng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với phần tuyên buộc bà H, ông D có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 4.800.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ph, bà T về việc đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 1269 (góc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a) diện tích 103,62m², tọa lạc tại hẻm 07, N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019, buộc bà H phải chịu 62.040.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, không buộc vợ chồng ông D, bà H phải chịu 112.800.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đã tuyên đối với khoản tiền 4.800.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; cụ thể như sau:

- Xác định căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 1269 (góc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a) diện tích 103,62m², tọa lạc tại hẻm 07, N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông Ph, bà T.

- Đối với số tiền 4.800.000.000đ:

Vợ chồng ông Ph, bà T đồng ý trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 3.000.000.000đ.

Vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 800.000.000đ.

Bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 1.000.000.000đ.

- Đối với số nợ 1.668.000.000đ thì các bên thống nhất là bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: không đưa Ông Trần Trung H và ông Trần Đình H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Ng có cho bà H vay số tiền 4.800.000.000đ. Do đó hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất có diện tích 103,62m² và căn nhà trên đất có diện tích 82,5m² thuộc thửa 1269 (gốc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a), tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 4.800.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P chứng thực vào ngày 06/11/2019, đồng thời giữa bà H và bà Ng có văn bản thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 05/11/2019 đến ngày 05/02/2020 nếu bà H trả lại cho bà Ng số tiền 4.800.000.000đ thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng P để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng này. Do sau đó bà H không trả được số tiền nói trên nên bà Ng đã làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nay bà H có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng vừa nêu. Bà Ng có yêu cầu phản tố đề nghị vợ chồng ông D, bà H phải trả lại số nợ đã vay.

Do căn nhà, quyền sử dụng đất nói trên hiện nay đang do vợ chồng ông Ph, bà T quản lý, sử dụng nên vợ chồng ông Ph, bà T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vừa nêu đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên vợ chồng ông D, bà H để trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/02/2020 Bà Trần Thị Mỹ H có đơn khởi kiện đối với Bà Nguyễn Thị Bảo Ng về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng

chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng ông D, bà H và bà Ng đối với căn nhà trên lô đất tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Công nhận hợp đồng vay giữa bà H và bà Ng đối với số tiền 4.800.000.000đ là có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Trần Trung Hiếu, ông Trần Đình Hùng (là con của vợ chồng ông Ph, bà T) là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/11/2019 giữa vợ chồng ông D, bà H và bà Ng thì không có chữ ký của ông H, ông H, đối với số tiền bà Ng cho bà H vay các bên cũng không đề cập gì đến hai người này. Trong thực tế ông H, ông H cũng không có đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên, không đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện các bên đang tranh chấp. Đồng thời, địa chỉ cư trú của ông H, ông H đều thể hiện sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ; không đưa hai người này tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngày 05/11/2019 bà Ng có cho bà H vay số tiền 4.800.000.000đ, để đảm bảo cho số tiền vay nói trên thì giữa bà Ng và bà H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 103,62m² và căn nhà trên đất có diện tích 82,5m² thuộc thửa 1269 (góc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a), tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019 mang tên vợ chồng Ông Nguyễn Anh D, Bà Trần Thị Mỹ H, giá chuyển nhượng là 4.800.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P chứng thực số 1635, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2019. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 05/11/2019 giữa bà H và bà Ng thể hiện “Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 05/11/2019 đến ngày 05/02/2020 nếu bên bán (bà H) trả lại số tiền là 4.800.000.000đ cho bên mua (bà Ng) thì hai bên sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng P để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng này. Nếu không, sau ngày 05/02/2020 bên mua sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để sang tên cho bên mua (bà Ng)”. Quá trình giải quyết vụ án bà H và bà Ng đều thừa nhận số tiền 4.800.000.000đ được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực tế là số tiền bà Ng cho bà H vay, bà H trình bày chưa hết thời hạn như văn bản cam kết mà hai bên đã ký thì bà Ng đi đăng ký biến động để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch nói trên là giả tạo nên vô hiệu toàn bộ; cấp sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ hợp đồng nói trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện thì tại giấy nhận tiền và cam kết ngày 01/6/2018 giữa vợ chồng ông D, bà H và vợ chồng ông Ph, bà T thể hiện nội dung “chúng con đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng chẵn), chúng con cam kết dùng số tiền này để mua đất xây nhà cho ba mẹ, khi muốn vay vốn Ngân hàng, chúng con sẽ báo trước cho cha mẹ được biết và số tiền vay không quá 2.000.000.000đ và chỉ thực hiện một lần, chúng con xin cam đoan sẽ không được thực hiện các nội dung sau không chuyển nhượng nhà, đất hoặc các tài sản gắn liền với đất...”. Đồng thời, tại giấy xác nhận sự việc ngày 01/02/2020 và đơn xin xác nhận sự việc ngày 04/02/2020 có xác nhận của tổ dân phố và Đảng ủy phường 6, thành phố Đ thể hiện sự việc nhận chuyển nhượng đất và hình thành tài sản trên đất. Vợ chồng ông Ph, bà T cho rằng nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ có nguồn gốc là của vợ chồng ông Ph, bà T đưa tiền cho vợ chồng ông D, bà H đứng ra nhận chuyển nhượng nhà đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để thuận tiện trong việc vay vốn Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận nhà đất nói trên là do bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Ng, tiền chuyển nhượng là của vợ chồng ông Ph, bà T, sau đó vợ chồng ông Ph, bà T xây nhà và ở tại căn nhà nói trên từ đó đến nay, bà H đại diện cho ông D đồng ý trả lại nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Ph, bà T. Do đó có căn cứ xác định căn nhà, quyền sử dụng đất hiện nay các bên đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Ph, bà T. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ph, bà T là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như thực tế khách quan.

[3.2] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; cụ thể như sau:

- Xác định căn nhà có diện tích 82,5m² và quyền sử dụng đất thuộc thửa 1269 (gốc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a) có diện tích 103,62m², tọa lạc tại hẻm 07, N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông Ph, bà T.

- Đối với số tiền 4.800.000.000đ:

Vợ chồng ông Ph, bà T đồng ý trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 3.000.000.000đ.

Vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 800.000.000đ.

Bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 1.000.000.000đ.

- Đối với số nợ 1.668.000.000đ: bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho vợ chồng anh Vũ, chị Ngọc.

Vợ chồng ông Ph, bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động, sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[4] Với những nhận định trên cần chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D, bà H, kháng cáo của bà Ng, kháng cáo của vợ chồng ông Ph, bà T; sửa Bản án sơ thẩm.

[5] Các phần khác của Quyết định của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: vợ chồng ông D, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho vợ chồng anh Vũ, chị Ngọc.

Bà Ng phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với Hợp đồng chuyển nhượng bị hủy.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Ph, bà T do là người cao tuổi.

Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 124, 158, 166, 163, 465, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D, bà H, kháng cáo của bà Ng, kháng cáo của vợ chồng ông Ph, bà T; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Mỹ H về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị Bảo Ng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Bảo Ng về việc “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản” đối với Bà Trần Thị Mỹ H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Vợ chồng ông Trần Đình Ph, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản”.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng P chứng thực số 1635, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2019 đối với lô đất có diện tích 103,62m² thuộc thửa đất số 1269 (gốc 74), tờ bản đồ số 14 (C69II –C-a) và căn nhà trên đất có diện tích là 82,5m² tọa lạc tại số 07, hẻm N, Phường 6, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019 là vô hiệu.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

2.1. Xác định căn nhà có diện tích là 82,5m² trên lô đất có diện tích 103,62m² thuộc thửa 1269 (gốc 74), tờ bản đồ số 14 (C69 II-C-a) tọa lạc tại hẻm 07, đường Ngô Quyền, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Trần Đình Phát, bà Nguyễn Thị T.

2.2. Vợ chồng ông Ph, bà T có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

2.3. Vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

2.4. Bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông V, bà Ng số tiền 2.668.000.000đ (hai tỷ sáu trăm sáu mươi tám triệu đồng).

3. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh; xóa đăng ký biến động đã đăng ký cho vợ chồng ông V, bà Ng ngày 31/12/2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019 mang tên vợ chồng Ông Nguyễn Anh D, Bà Trần Thị Mỹ H.

4. Vợ chồng ông Ph, bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động, sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT197252 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/9/2019 mang tên vợ chồng Ông Nguyễn Anh D, Bà Trần Thị Mỹ H hoặc đề nghị hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên để cấp lại theo quy định của pháp luật.

5. Các phần khác của Quyết định của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 85.360.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017237 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà H còn phải nộp 85.060.000đ.

Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Anh D, Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 36.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002078 ngày 17/8/2022 và 0002079 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông D, bà H còn phải nộp 35.400.000đ.

Buộc Bà Nguyễn Thị Bảo Ng phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 56.350.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017719 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; bà Ng được nhận lại 56.050.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần Đình Phát, bà Nguyễn Thị T.

- Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bảo Ng được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002080 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi

hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đ (01);
- Chi cục THADS tp. Đà Lạt (01);
- Đường sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch