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: 248/2019/DS-PT
Ngày 25 tháng 6 năm 2019
V/v: Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

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: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Trần Thị Huyền Vân

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – 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 tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 về việc "Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 28 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 817/2019/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L , sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Franz-metzner.Str 5-80937 Muenchen (Munich), Đức.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên: Ông Lê Cao T , sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Nguyễn Trần Thị Phương M , sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên lạc: thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Bà Nguyễn Thị Tuyết H , sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Helmut Maximilian G , sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Franz-metzner.Str 5-80937 Muenchen (Munich), Đức.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Helmut Maximilian Grisl: Ông Lê Cao T , sinh năm: 1972 (có mặt).

Địa chỉ: thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Trần Thị Phương M .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L là ông Lê Cao T trình bày:

Ngày 31/3/2014, bà L cho bà M vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, phương thức thanh toán trả lãi vào ngày 01 hàng tháng và trả nợ gốc khi đến hạn thanh toán. Ngày 26/4/2014, bà M vay thêm số tiền 200.000.000 đồng nên tổng cộng số tiền bà M vay của bà L là 1.100.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bà M có thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt bằng hợp đồng thế chấp công chứng số 1049, quyển số 49/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng và hai bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Lạt (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt).

Do bà M không thực hiện đúng thỏa thuận nên vào ngày 08/4/2015 bà L đã khởi kiện bà M tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Do không có tiền trả nợ nên bà M đã đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng và chuyển nhượng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà Liên với giá 1.200.000.000 đồng.

Ngày 28/9/2015 bà L làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp; ngày 29/9/2015 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng và sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà L đã rút đơn khởi kiện. Cùng ngày, bà L mang toàn bộ hồ sơ đến Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt để đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bộ phận một cửa thông báo vào ngày 29/9/2015 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có Công văn số 986/CV-THA ngăn chặn các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt để thi hành quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Ngày 02/10/2015, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt tiếp tục có Thông báo số 1000/TB-CCTHA cưỡng chế thi hành đối với tài sản đứng tên bà M . Do Chi cục thi hành án biết việc bà M đã lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên nên trong quá trình kê biên, Chi cục thi hành án đã giao cho bà L bảo quản tài sản kê biên bao gồm nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt, đồng thời hướng dẫn bà L khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Vì vậy, bà L đã khởi kiện bà M yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp theo Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/3/2014 theo quy định của pháp luật. Buộc bà M có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà Liên theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng ngày 29/9/2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/DS-ST ngày 15/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã quyết định tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với diện tích 37,56m2, diện tích xây dựng là 25,48m2 tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt được xác lập ngày 29/9/2015 giữa bà Nguyễn Trần Thị Phương M và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu. Bà Nguyễn Trần Thị Phương M có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 1.200.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 37,56m^2 diện tích xây dựng là 25,48m^2 tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt được xác lập vào ngày 29/9/2015 giữa bà Nguyễn Trần Thị Phương M và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn bà L không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không giải quyết.

Do bản án phúc thẩm nêu trên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và có yêu cầu được ưu tiên mua nhà đất trên theo giá đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L là ông T cho rằng lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bị đơn vì bà M biết việc nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt do bà M đứng tên đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền định đoạt tài sản nêu trên của bà M nhưng bà M vẫn tiếp tục che giấu để cùng bà L thay đổi hình thức chuyển giao nhà từ thế chấp sang chuyển nhượng, trong khi bà L hoàn toàn không biết nhà đất của bà M bị hạn chế quyền định đoạt nên đề nghị Tòa án xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bị đơn bà M .

Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chứ không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở nên không yêu cầu định giá lại nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt và hiện nay nhà đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt là do bà L

là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận giá trị tài sản đang tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng thì nguyên đơn cũng không yêu cầu định giá lại và nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 014/17/BĐS-DV ngày 27/02/2017 của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá Thương Tín, theo kết quả định giá thì giá trị tài sản nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt là 1.722.750.000 đồng.

Bị đơn - bà Nguyễn Trần Thị Phương M trình bày:

Bà M xác định bà M đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà L , bà M không tranh chấp với bà L nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà M trong các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Ngày 27/8/2017, bà M tiếp tục có đơn xin xét xử vắng mặt và đồng ý đối với kết quả định giá của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá A về giá trị tài sản nhà và đất tại số Phường 4, thành phố Đà Lạt là 1.722.750.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Helmut Maximilian G do ông Lê Cao T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Helmut Maximilian G là người Đức nên khi kết hôn với bà L ông có đưa tiền cho bà L để cho bà M vay. Do đó, khi bà L và bà M thỏa thuận chuyển từ hình thức vay tiền có thế chấp tài sản là nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt sang hình thức mua bán nhà đất ông không thể đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà theo quy định của luật pháp Việt Nam. Vì vậy, ông Helmut Maximilian G thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà L để yêu cầu bà M trả lại giá trị căn nhà tại Phường 4, thành phố Đà Lạt là 1.722.750.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 28 tháng 08 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M .

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trả lại nhà và đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà Nguyễn Trần Thị Phương M với diện tích 37,56m2 diện tích xây dựng là 25,48m2 tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Helmut Maximilian G số tiền 1.722.750.000 đồng (trong đó 1.200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà đất và 522.750.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn

phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành án đối với số tiền bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Helmut Maximilian G là1.722.750.000 đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L (do ông Lê Cao T nộp thay) số tiền đã nộp cho việc buộc thực hiện biện pháp bảo đảm là 50.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Helmut Maximilian G được quyền ưu tiên thanh toán đối với số tiền 1.722.750.000 đồng trong quá trình thi hành án đối với tài sản là nhà đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 47 Luật Thi hành án dân sự 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí đo đạc, thẩm định và định giá, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2017, bà Nguyễn Trần Thị Phương M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H – Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày: Sau khi xét xử, bà Nguyễn Trần Thị Phương M kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà M không hề biết có việc cưỡng chế thi hành án. Bà M có chứng cứ mới là giấy phép xây dựng căn nhà. Theo bản án sơ thẩm, buộc bên bà M trả cho bà Liên 1,2 tỷ đồng. Bản chất đây là hợp đồng vay, tuy nhiên do không có tiền trả nợ nên bà M đã đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng và chuyển nhượng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà L . Bà M chỉ nợ 1,1 đồng, nhưng Toà án sơ thẩm lại buộc trả 1,2 tỷ đồng. Đây là hợp đồng giả cách, bên nguyên đơn đã nhận một phần vừa lãi vừa gốc. Ông Helmut Maximilian G khẳng định không đóng góp gì vào số tiền mua nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà M phải trả hơn 1,7 tỷ đồng cho bà L và ông Helmut Maximilian G là không đúng. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2015, chuyển nhượng nhà có năm 2010 nhưng chưa được hợp thức hóa. Căn nhà được xây năm 2010. Theo thẩm định thì căn nhà là 01 trệt 03 lầu, nhưng chỉ bán 01 trệt 02 lầu. Bên nguyên đơn đã được quản lý và hưởng lợi từ việc cho thuê căn nhà đến nay. Do đó, bà M không đồng ý bồi thường số tiền 522.750.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo các quyền lợi chính đáng của bà M .

Ông Lê Cao T – Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà L bà ông Helmut

Maximilian G là vợ chồng, đây là tài sản chung của vợ chồng. Do ông Helmut Maximilian G người nước ngoài không được mua nhà nên ông Helmut Maximilian G mới có biên bản xác nhận không phải là tài sản của ông. Nếu phía bà M chỉ đồng ý chỉ trả toàn bộ số tiền nợ cho một mình bà L thì bà L và ông Helmut Maximilian G cũng đồng ý. Đề đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bà M trả tiền cho một mình bà L . Tôi xác định theo giao dịch thì bà M đã chuyển nhượng cho bà L toàn bộ cả căn nhà và toàn bộ khu đất, chứ không phải chỉ bán một phần nhà như bà H trình bày.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện các thủ tục tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ và xét xử đúng quy định của pháp luật.

Các bên thống nhất giá thẩm định. Lỗi vô hiệu là do bà M nhưng bà M che dấu lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà L , bà L đã trả số tiền 1.200.000.000đ cho bà M . Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M giữ nguyên bản án sở thẩm. Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phù hợp. Về việc đại diện nguyên đơn và người liên quan (ông Helmut Maximilian G) đồng ý giao tiền cho một mình bà L , đại diện Viện kiểm sát thống nhất vì họ vẫn đang là vợ chồng, nên sửa bản án theo hướng ghi nhận sự thoả thuận của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của Luật sư, của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo, nghĩa vụ tạm ứng án phí đương sự kháng cáo đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị Kim L cho rằng ngày 29/9/2015 giữa bà L và bà Nguyễn Trần Thị Phương M đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt, được Phòng công chứng số 1, tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật. Do bà L đã xác định từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bản án sơ thẩm số 26/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm theo Bản án phúc thẩm số 34/2017/DS-PT ngày 17/04/2017 không giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu là đối với giao dịch nêu trên giữa bà L với bàn M là phù hợp. Hội đồng xét xử xác định bản án phúc thẩm số 34/2017/DS-PT ngày 17/4/2017

của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa giải quyết yêu cầu về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc mua bán căn nhà số 21 nêu trên.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Trần Thị Phương M .

Ngày 29/9/2015, giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Trần Thị Phương M đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt, được Phòng công chứng số 1, tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật. Cùng ngày 29/9/2015 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có Công văn số 986/CV-THA ngăn chặn các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt để thi hành các quyết định có hiệu lực của Tòa án. Ngày 02/10/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có Thông báo số 1000/TB-CCTHA, cưỡng chế thi hành đối với tài sản đứng tên bà M . Trong quá trình thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt thực hiện việc cưỡng chế đối với tài sản đứng tên bà M , đồng thời hướng dẫn bà L khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Tại hai bản án nêu trên, do bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và Toà án thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Theo giá đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt là 1.200.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 014/17/BĐS-DV ngày 27/02/2017 của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá A thì tài sản nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt trị giá 1.722.750.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L là ông T cùng với bị đơn bà M đều thống nhất với kết quả định giá nói trên, không yêu cầu định giá lại, nên cần xác định nhà đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt có giá trị theo giá thị trường là 1.722.750.000 đồng để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bị đơn bà M biết việc nhà và đất tại Phường 4, thành phố Đà Lạt do bà M đứng tên đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền định đoạt tài sản nêu trên của bà M , nhưng bà M vẫn tiếp tục che giấu để cùng bà L thay đổi hình thức chuyển giao nhà đất từ thế chấp sang chuyển nhượng, trong khi bà L hoàn toàn không biết nhà đất của bà M bị hạn chế quyền định đoạt, đồng thời bà L cũng đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Hiện nay nhà và đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt là do bà L đang quản lý, sử dụng nhưng bà L vẫn chưa được đứng tên quyền sở hữu nên cần xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là hoàn toàn thuộc về bị đơn bà M .

Do đó, cần xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà L và bà M đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt bị vô hiệu tại thời điểm xác lập ngày 29/9/2015 là có căn cứ và đúng pháp luật. Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các

bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do bà M .

[2.5] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với kết quả định giá nhà đất Phường 4, thành phố Đà Lạt là 1.722.750.000đ. Đối chiếu với giá trị khi chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, nên thiệt hại do chênh lệch giá là 522.750.000đ (1.722.750.000đ – 1.200.000.000đ).

[2.6] Giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nghĩa là bà L trả lại nhà đất cho bà M còn bà M trả lại tiền cho bà L . Vì vậy, cần buộc bà L phải trả lại nhà đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà M , còn bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền chuyển nhượng nhà đất đã nhận là 1.200.000.000 đồng. Đối với số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 522.750.000 đồng, như phân tích ở trên thì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về bà M nên bà M phải bồi thường toàn bộ thiệt hại liên quan đến chênh lệch giá là 522.750.000 đồng cho bà L .

[2.7] Bà L và ông Helmut Maximilian G quan hệ là vợ chồng. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của ông Helmut Maximilian G đồng ý việc bà M chỉ phải trả tiền 1.722.750.000 đồng cho bà L . Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần này. Hơn nữa, theo trình bày của đại diện uỷ quyền của bà L thì do bà L là người nước ngoài không am hiểu pháp luật Việt Nam nên mới đồng ý để giải toả hợp đồng thế chấp khu nhà, đất nêu trên để làm hợp đồng chuyển nhượng dẫn tới bà L bị thiệt thòi.

[2.8] Tuy nhiên, đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên tiếp tục duy trì quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 03 ngày 30/05/2017 của Toà án nhân dân Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành án cho khoản nợ của bà L và ông Helmut Maximilian G là không phù hợp, vì hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên bị vô hiệu do bà Mai còn phải thi hành cho nhiều bản án, quyết định khác. Do đó Hội đồng xét xử cần sửa lại nội dung này cho phù hợp với quyết định của pháp luật và cũng là để đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà M .

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Trần Thị Phương M không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 388 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 13, 117, 122, 123, 127, 131, 132, 357, 360, 363, 364, 407, 408, 419 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26 và khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung 2014.

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, lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Trần Thị Phương M ; sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M .

2. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trả lại nhà và đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt cho bà Nguyễn Trần Thị Phương M với diện tích 37,56m^2, diện tích xây dựng là 25,48m^2, tọa lạc tại Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L với số tiền 1.722.750.000 đồng (trong đó 1.200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà đất và 522.750.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành án đối với nghĩa vụ của bà M theo quyết định của các bản án, quyết định khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L (do ông Lê Cao T nộp thay) số tiền đã nộp cho việc buộc thực hiện biện pháp bảo đảm là 50.000.000 đồng.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Trần Thị Phương M phải chịu 63.682.500 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002852 ngày 02/6/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Trần Thị Phương M không phải chịu. Hoàn trả cho bà M số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0002889 ngày 15/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định

tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Đương sự, đại diện đương sự; (4);
- Lưu hồ sơ (1),VP (3),13b.

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

Vũ Ngọc Huynh