

Bản án số: **49/2022/DS-PT**

Ngày: 07-3-2022

*V/v: “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Lê Phước Thanh

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Chánh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 07 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2019/TLPT-DS ngày 30/12/2019, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 967/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** : Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1971; Địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên lạc: tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1982. Địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế (theo Giấy ủy quyền lập ngày 22/10/2019 được chứng thực của ủy ban nhân dân phường T). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá Nhật B; Luật sư văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Lương Thúy L, sinh năm 1955; Địa chỉ: phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có đơn đề nghị hoãn phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Đức A, địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, số tỉnh Quảng Trị (theo Giấy ủy quyền lập vào ngày 07/6/2019 tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Thừa Thiên Huế). Có mặt.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị H (vợ ông T); Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên lạc: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1982. Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (theo Giấy ủy quyền lập ngày 22/10/2019 được chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Lê Bá Nhật B, Luật sư văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:**

- Ông Lê T, sinh năm 1954; Địa chỉ: phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt có đơn xin hoãn phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức A, địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, tỉnh Quảng Trị (theo Giấy ủy quyền lập vào ngày 07/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Phi H, tỉnh Thừa Thiên Huế). Có mặt.

- Ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có đơn đề nghị hoãn phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Đắc C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông Đỗ Văn N - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: thành phố Hà Nội. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Lê Ngọc T và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn- ông Lê Ngọc T trình bày:

Ông T và vợ bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 91 tờ bản đồ số 12 diện tích 102,9 m² và chủ sở hữu ngôi nhà trên đất tại địa chỉ số 23 đường H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế được Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/01/1996 và sau đó được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số BP500965 ngày 11/9/2013.

Vào ngày 04/9/2013 giữa vợ chồng ông T và vợ là bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà Lương Thúy L ông Lê T có lập Giấy thỏa thuận. Giấy thỏa thuận này có nội dung thể hiện các khoản nợ mà ông T bà H còn nợ bà L ông T và thể hiện việc ông T bà H đồng ý bán ngôi nhà tại 23 H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho bà L ông T với giá 7.000.000.000 đồng với điều kiện vợ chồng bà L ông T phải có nghĩa vụ bỏ số tiền 4.200.000.000 đồng vào Ngân hàng X chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế để lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại 23 H và hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Để thực hiện các thỏa thuận đã ký kết tại Giấy thỏa thuận lập vào ngày 04/9/2013, vào ngày 07 tháng 10 năm 2013, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, vợ chồng ông T bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 23 đường H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho vợ chồng bà Lương Thúy L, ông Lê T với giá 7.000.000.000 đồng (sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng). Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông T và bà H vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà và diện tích quyền sử dụng đất trên để ở và kinh doanh khách sạn dưới hình thức là thuê lại từ bà L ông T. Quá trình thuê nhà tại 23 H thì ông không hề biết vợ chồng bà L ông T đã chuyển nhượng nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc C bà Trần Thị Thu H. Đến đầu năm 2016, ông C nhiều lần điện thoại yêu cầu vợ chồng ông T và bà H phải giao nhà nên ông T phải ra khỏi ngôi nhà 23 H, đồng thời tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố H.

Ông T cho rằng vợ chồng ông không có ý định bán nhà, đất tại 23 H, Thành phố H cho vợ chồng ông T bà L. Mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng ông T bà H còn nợ tiền vay của vợ chồng ông T bà L theo giấy thỏa thuận mà hai bên đã ký kết vào ngày 04/9/2013. Tại Mục 2 Giấy thỏa thuận lập ngày 04/9/2013 giữa các bên có quy định “ *bên B có nghĩa vụ bỏ số tiền 4,2 tỷ đồng vào Ngân hàng X tỉnh Thừa Thiên Huế để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên A để công chứng sang tên cho bên B...*”, như vậy theo thỏa thuận trên ông T và bà L phải trực tiếp chuyển khoản số tiền 4, 2 tỷ đồng vào tài khoản Ngân hàng X tỉnh Thừa Thiên Huế. Tuy nhiên bà L ông T không hề chuyển khoản số tiền 4,2 tỷ đồng vào Ngân hàng. Việc dòng chữ “*4/9/2013 đã nhận chị L 4tỷ200.000.000 đồng và có gửi 01 giấy nhà 23 H*” ở cuối giấy thỏa thuận là do tôi viết sau ngày 04/9/2013 (không phải viết vào ngày 04/9/2013) để nhằm ông T bà L có niềm tin và có sở chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng. Ông T cũng cho rằng bà Nguyễn Thị H(vợ ông T) không hề hay biết việc ông T có ghi dòng chữ nói trên. Do đó, ông T bà L đã vi phạm mục 2 Giấy thỏa thuận nêu trên. Và cho đến nay, vợ chồng ông T và bà L vẫn chưa thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, việc thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tại Điều 4 của Hợp đồng đều do vợ chồng bà L ông T tự thực hiện mà không hề thông báo với vợ chồng ông. Ngoài ra ông T cũng cho rằng giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng chưa đúng với giá trị chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm năm 2013. Việc ông T đồng ý ghi giá trị chuyển nhượng trong Hợp đồng là 07 tỷ đồng vì ông T nghĩ ghi số tiền bao nhiêu không quan trọng mà chỉ muốn nhanh chóng giải quyết việc đổi giấy tờ nhà 35/130 T sang 23 H nên mới thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng trên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2013 là hợp đồng giả tạo che giấu Hợp đồng vay tài sản giữa ông T với bà L ông T.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07-10-2013; buộc bà L phải bồi thường thiệt hại với số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn- bà Nguyễn Thị H thống nhất với phần trình bày của ông T.

Bị đơn- bà Lương Thúy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn - ông Lê T cùng thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà L, ông T với vợ chồng ông T bà H có quan hệ làm ăn với nhau và ông T có nợ tiền của ông bà nên ngày 04-9-2013 hai bên có lập giấy thỏa thuận để giải quyết. Trên cơ sở giấy thỏa thuận này, hai bên thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông T, bà H chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường H, phường V, thành phố H mà vợ chồng ông T đã được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông bà với giá 7 tỷ đồng. Đối với khoản tiền mua ngôi nhà tại 23 H theo như Giấy thỏa thuận đã lập thì cũng trong ngày 04/9/2013 ông bà đã đưa số tiền 4.200.000.000 đồng cho người con trai là anh Lê Lương V để cùng vợ chồng ông T bà H đến Chi nhánh Ngân hàng X tỉnh Thừa Thiên Huế nộp vào Ngân hàng số tiền 4.200.000.000 đồng để ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 23 H để giao cho ông bà và ông T viết và ký xác nhận vào Giấy thỏa thuận ngày 04-9-2013. Đáng lẽ anh V phải là người trực tiếp nộp số tiền 4.200.000.000 đồng tại Ngân hàng X chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế nhưng do phía ông T đề nghị anh V để ông trực tiếp số tiền nói trên để khỏi ảnh hưởng đến uy tín của ông cũng như các doanh nghiệp ông đang quản lý nên ông T mới là người trực tiếp nộp tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ về thửa đất 23 H đang thế chấp tại Ngân hàng đưa cho vợ chồng ông. Đối với số tiền còn lại 2.800.000.000 đồng thì vợ chồng ông T bà H và vợ chồng ông thỏa thuận khấu trừ vào số nợ mà hiện ông T đang nợ ông bà. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập biên bản gì. Sau khi lấy giấy tờ đối với thửa đất 23 H từ Ngân hàng về thì ông T đã viết dòng chữ “*4/9/2013 đã nhận chị L 4 tỷ 200.000.000 đồng và có gửi 1 giấy nhà 23 H*” ngay sau khi vợ chồng ông T và bà H đi từ Ngân hàng về. Chữ viết này do ông T viết dưới sự chứng kiến của vợ chồng ông T bà L cũng như bà H. Việc ông T phủ nhận việc nhận số tiền 4.200.000.000 đồng từ vợ chồng bà thì đã có người làm chứng là anh Lê Lương V (con trai ông bà).

Ngoài ra tại Giấy thỏa thuận ngày 04-9-2013 cũng đề cập số tiền ông T phải thanh toán nếu chuộc lại nhà và thời hạn chuộc lại nhà là hai tháng. Sau khi ký hợp đồng, ông T có nói vợ chồng bà cho thêm thời gian để chuộc lại nhà, đất đã chuyển nhượng nhưng thời gian gần 2 năm vẫn không có khả năng chuộc lại

nên đã đề nghị vợ chồng ông bà bán cho người khác nên vợ chồng ông bà đăng ký thay đổi chủ sở hữu, được Ủy ban nhân dân thành phố H xác nhận ngày 29-7-2015.

Ngày 02-11-2015, vợ chồng ông T còn ký Hợp đồng thuê nhà với thời hạn 02 tháng, giá thuê 30 triệu/tháng, đã trả được 50 triệu đồng. Ngày 27-11-2015, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Đắc C, bà Trần Thị Thu H.

Vì vậy, bà Lương Thúy L và ông Lê T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H trình bày:

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường H giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng bà L, ông T là đúng như bà L, ông T khai. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà L với vợ chồng ông C, bà H là giao dịch dân sự hợp pháp và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận số CC 150126 ngày 31-12-2015 cho vợ chồng ông C bà H là đúng quy định nên nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường H, phường V, thành phố H không còn thuộc quyền sở hữu của ông T, bà H nữa. Ngoài ra, trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về nhà ở tại 23 H giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà L ông T thì ông vẫn để cho gia đình ông T ở trong nhà 23 H theo như Hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa ông T bà H với bà L ông T là đến ngày 02/01/2016 là hết hạn thuê. Do nhận thấy hết thời hạn thuê nhà nhưng gia đình ông T vẫn không chịu trả lại nhà để trả lại nhà cho ông bà nên ông đã buộc phải đuổi gia đình ông T ra khỏi ngôi nhà nói trên. Nay việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07-10-2013 giữa ông T bà H với bà L ông T thì ông không đồng ý vì nó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông đối với nhà đất nói trên nên ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ông bà cũng đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án nhân dân thành phố H đã ban hành vì quyết định này được ban hành không đúng quy định và vi phạm pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố H, vào ngày

26/5/2016 vợ chồng ông Lê Ngọc T bà Nguyễn Thị H đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc đề nghị ông Nguyễn Đắc C phải mở cửa ngôi nhà tại 23 H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và giao nhà đất nói trên cho vợ chồng ông T bà H tiếp tục quản lý sử dụng. Ngày 02/6/2016 Tòa án nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-KCTT với nội dung :

”1. Buộc ông Nguyễn Đắc C, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện phải thực hiện hành vi như sau: Ông C phải mở khóa cửa chính vào căn nhà 23 H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Giao ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H tiếp tục quản lý nhà đất 23 H, phường V, thành phố H và toàn bộ tài sản hiện có trong nhà theo đúng hiện trạng sau khi đã thực hiện xong việc mở khóa cửa nhà.... ”

Sau khi ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên, ông Trần Đức A- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền để khiếu nại việc ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên và đã được Chánh án Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết khiếu nại với nội dung không chấp nhận khiếu nại của ông Trần Đức A cũng như cá nhân ông Nguyễn Đắc C.

Hiện nay Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-KCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H vẫn chưa được thi hành. Qua lời khai của ông C thì quá trình thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên, ông Nguyễn Đắc C đã giao chìa khóa nhà 23 H, phường V, thành phố H cho Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố H.

Vụ án đã được các cấp xét xử như sau:

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 2 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 168, 390, 425, 689, 692, 697, 700 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm a khoản 4, khoản 6 Điều 95, khoản 3 Điều 188 của Luật

Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ngọc T về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07-10-2013 giữa ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H với bà Lương Thúy L, ông Lê T, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đòi bà Lương Thúy Thành bồi thường thiệt hại với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Nguyên đơn là ông Lê Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng); trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.450.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo các Biên lai thu số AA/2013/000779 và số AA/2013/000780 ngày 18-3-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H; ông T còn phải nộp thêm 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định; đồng thời ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Tại bản án số 03 /2018/DS-PT ngày: 16-4-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 29 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn ông Lê Ngọc T với bị đơn bà Lương Thúy L và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2, Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003268 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế còn ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 06/2018/QĐ-GQKN ngày 16/4/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Ngọc T đối với Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lê Ngọc T, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định hủy bỏ Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Sau khi hồ sơ vụ án được chuyển về Tòa án nhân dân thành phố H để thụ lý và giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm thì ông Lê Ngọc T có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế rút hồ sơ vụ án nói trên lên Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế để giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Vào ngày 14/5/2018 Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành Quyết định số 1244/2018/QĐ-LHS về việc lấy hồ sơ của Tòa án cấp sơ thẩm lên để giải quyết theo trình tự sơ thẩm đối với hồ sơ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại giữa Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T và bị đơn: Bà Lương Thúy L.

Quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh, các bên đương sự trình bày bổ sung và kết quả thu thập tài liệu chứng cứ như sau:

Nguyên đơn trình bày bổ sung như sau: Xuất phát từ hợp đồng vay tiền ngày 15/5/2012 giữa ông T và bà L với số tiền 4 tỷ đồng nên vợ chồng ông T, bà

H và vợ chồng ông T, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 35/130 T,phường P, thành phố H để làm tin cho số tiền 4 tỷ đồng đã vay của vợ chồng ông T, bà L với lãi suất 3%/tháng, hai bên có thỏa thuận nếu ông T trả đủ tiền số tiền nợ cho vợ chồng ông T, bà L thì sẽ được chuộc lại nhà đất tại 35/130 T,phường P, thành phố H. Đến ngày 04/9/2013 do khoản tiền vay lớn vẫn chưa được tất toán nên hai bên mới lập giấy thỏa thuận mới để xác định các khoản nợ như sau:

- 4 tỷ đồng với việc thỏa thuận bán nhà 35/130 T, thành phố H vào ngày 15/5/2012.

- Nợ 2.247.000.000 đồng.

Tiền lãi đến ngày 25/01/2013. Tiền lãi này đã được ông T thế chấp cho bà L ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ giả tạo để làm tin.

Quá trình từ ngày 15/5/2012 đến ngày 04/9/2013 ông T đã trả lãi cho ông T, bà L rất nhiều lần. Sau ngày 04/9/2013 thì ông T không còn trả lãi cho ông T, bà L nhưng phải ký thêm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 23 H, phường V, thành phố H để làm tin.

Giá chuyển nhượng nhà đất tại 23 H, thành phố H thời điểm năm 2013 theo ông T là 11 tỷ đồng đến 11,5 tỷ đồng.

Đối với số tiền 4,2 tỷ đồng thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận lập ngày 04/9/2013 thì vợ chồng ông T, bà L chưa trả cho ông T. Ông T tự xoay xở để có tiền nộp vào Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 23 H, phường V, thành phố H ra.

Đến ngày 28/02/2019 ông T bà H có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông T, bà L được lập vào ngày 07/10/2013 vô hiệu do giả tạo để thực hiện giao dịch từ thỏa thuận vay tài sản ngày 04/9/2013 và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Nhưng sau đó đến ngày 22/3/2019 ông T có đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu (Bút lục số 602,603).

Bị đơn- bà Lương Thúy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn - ông Lê T trình bày bổ sung:

Tại thời điểm lập giấy thỏa thuận vào ngày 04/9/2013 hai bên chốt nợ là 7.047.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 6.247.000.000 đồng và 800.000.000

đồng tiền lãi. Tiền lãi được tính 24.000đồng/1.000.000 đồng /tháng. Số tiền lãi 800.000.000 đồng được tính từ ngày 24/4/2013 đến 04/9/2013. Đối với nhà đất tại 35/130 T, phường V, thành phố H tại thời điểm 04/9/2013 là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà H. Vào ngày 04/9/2013 hai bên đã thỏa thuận chốt số nợ là 7.047.000.000 đồng và vợ chồng ông T đã thỏa thuận bán nhà đất tại 23 H, phường V, thành phố H cho vợ chồng ông T bà L. Vợ chồng ông T bà L đã bỏ ra 4,2 tỷ đồng nộp vào Ngân hàng X chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế (BIDV) để lấy giấy chứng nhận nhà đất ở 23 H. Như vậy vợ chồng ông T còn nợ số tiền 11.047.000.000 đồng được trừ vào số tiền 7 tỷ (giá trị chuyển nhượng nhà đất tại 23 H, phường V, thành phố H) đồng nên còn nợ 4.247.000.000 đồng và được ông T chấp nhận thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn với đất đứng tên ông Nguyễn Hữu L, bà Lưu Thị Trà M tại các thửa đất số 02, 03, 04, 05 tờ bản đồ số 09, địa chỉ tại tỉnh Thừa Thiên Huế và bốn giấy ủy quyền lập ngày 23/01/2013 của ông Nguyễn Hữu L, bà Lưu Thị Trà M cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H.

Về giá chuyển nhượng nhà đất tại 23 H, thành phố H tại thời điểm chuyển nhượng 07/10/2013 với số tiền 7 tỷ đồng là phù hợp với giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại khu vực lân cận. Vợ chồng ông T, bà L không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông T và đồng thời không có ý kiến gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H tại nhà đất 23 H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H trình bày bổ sung: Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 23 H, thành phố H giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông T bà L đúng pháp luật nên không yêu cầu Tòa án xem xét gì đối với hợp đồng này. Vợ chồng ông C đề nghị bác đơn khởi kiện của ông T.

Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã có công văn số: 3090/CV-TA ngày 10/9/2019 gửi cho Sở Tài chính tỉnh Thừa Thiên Huế về việc yêu cầu cung cấp thông tin về giá thị trường nhà đất tại 23 H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Sở Tài chính tỉnh Thừa Thiên Huế đã có công văn số 2639/STC-GCS&DN ngày 19/9/2019 trả lời với nội dung: Về giá Nhà nước tại

thời điểm 2013 là 18.000.000 đồng/1m². Về giá thị trường thì Sở Tài chính không có số liệu và cơ sở để cung cấp cho Tòa án.

Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có công văn số 2331/CV-TAND ngày 11/7/2019 gửi cho Chi cục Thi hành án thành phố H về việc cung cấp thông tin và chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án. Chi cục Thi hành án thành phố H đã có công văn số 1396/CV-THA ngày 17/7/2019 trả lời với nội dung: Hiện nay Chi cục thi hành án đang niêm phong 16 chìa khóa liên quan đến nhà 23 H, thành phố H và chưa thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có Quyết định số:2607/2018/QĐ-CCTLCC ngày 10/9/2018 gửi Ngân hàng Thương mại cổ phần X Việt Nam chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế về việc cung cấp chứng cứ tài liệu liên quan đến vụ án. Ngân hàng Thương mại cổ phần X Việt Nam chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế đã có văn bản trả lời với nội dung: Ông Lê Ngọc T đã nộp tiền 4.233.333.333 đồng vào tài khoản ngân hàng để trả nợ tiền vay và Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B981007 do Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H trong ngày 04/9/2013 (Bút lục số 560, 561,562, 563).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 129, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/10/2013 giữa ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H với bà Lương Thúy L, ông Lê T là vô hiệu. Đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-11-2015 giữa bà Lương Thúy L, ông Lê T với ông Nguyễn Đắc C, bà Trần Thị Thu H cũng vô hiệu. Các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông C và H hoàn trả lại nhà đất tại 23

H, thành phố H cho vợ chồng ông T bà L và ông T bà L hoàn trả lại nhà đất cho ông T bà H.

Buộc vợ chồng ông T phải trả số tiền 4,2 tỷ đồng cho vợ chồng ông T, bà L. Riêng vợ chồng ông C bà H có quyền yêu cầu vợ chồng ông T trả lại số tiền mà hai bên thỏa thuận mua bán nhà đất nói trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

2. Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lê Ngọc T, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định hủy bỏ Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí định giá, chi phí đo đạc, chi phí ủy thác tư pháp, Chi phí thực hiện ủy thác tổng đạc cho cơ quan có thẩm quyền nước ngoài, án phí và một số nội dung khác.

Ngày 11/11/2019, nguyên đơn-Ông Lê Ngọc T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, với lý do:

Ông T không đồng ý vợ chồng ông phải trả cho ông T bà L 4.200.000.000đ, vì ông đã nộp 4.233.333.333đ vào Ngân hàng theo biên lai số 00150619032 ngày 04/9/2013 để lấy lại Giấy CNQSDĐ. Sau khi giao Giấy CNQSDĐ cho bà L, bà L bảo ông ghi vào Giấy thỏa thuận ngày 04/9/2013 là đã nhận đủ số tiền trên để ngày mai (05/9/2013) bà L sẽ chuyển khoản cho ông, nhưng cho đến nay bà L chưa chuyển.

Ngày 11/11/2019, bị đơn-Ông Lê T và bà Lương Thúy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm bác khởi kiện nguyên đơn, với lý do:

1/ Nguyên đơn chuyển nhượng nhà đất tại 23 H thành phố H cho ông bà 7 tỷ đồng là hoàn toàn tự nguyện, không hề che dấu giao dịch nào khác.

2/ Nguyên đơn khởi kiện cho rằng cần tiền làm ăn nên bán nhà cho ông bà, vì ông bà chưa trả đủ tiền nên hủy bỏ hợp đồng, chứ nguyên đơn không nêu lý do là che đậy giao dịch khác. Ông bà đã trình bày rõ là đã giao đủ 7 tỷ cho nguyên đơn bằng 02 khoản: Nộp 4,2 tỷ đồng vào Ngân hàng và cần trừ nợ là 2,8 tỷ đồng.

Ngày 11/11/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan-Ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm bác khởi kiện nguyên đơn và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 06/2018/QĐ-GQKN ngày 16/4/2018 của HĐXX Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, với lý do:

1/ Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không đúng pháp luật trong trường hợp: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được thực hiện đầy đủ và theo đúng quy định tại Chương VII của BLTTDS.

2/ Tòa án cấp sơ thẩm đã không khách quan, bản án sơ thẩm được tuyên trái pháp luật, không căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của vợ chồng tôi được pháp luật bảo vệ.

Ngày 13/11/2019, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định kháng nghị số 2319/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật trong việc đánh giá chứng cứ về các vấn đề như sau:

Bản án sơ thẩm cho rằng tiền lãi 800 triệu đồng trên tiền gốc 6.247.000.000đ tính từ ngày 24.4.2013 đến ngày 4.9.2013 theo mức 24.000 đ/1.000.000 đ/tháng tương đương 2,4%/ tháng (28,8 %/ năm) là quá cao, vượt quy định của pháp luật; nên hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 35/130 T, H nhằm che đậy khoản vay 4 tỷ, là không đúng vì: Trước đó ông T bà H có vay của ông T bà L 8.197.000.000đ, đến ngày 4.9.2013 hai bên viết giấy thỏa thuận đến ngày 25.01.2013 (ÂL)

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và tranh luận như nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 2319/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/11/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình

tự, thủ tục. Về nội dung, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thúy L và ông Lê T, kháng cáo của ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H và kháng cáo của ông Lê Ngọc T; giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn có một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc T về việc ông không chấp nhận bản án sơ thẩm buộc ông phải thanh toán lại cho ông T bà L 4.200.000.000đ, HĐXX thấy rằng: Trong cùng ngày 04/9/2013, ông T, bà L đã giao số tiền 04 tỷ 200 triệu đồng cho con trai ông bà là anh Lê Lương V đi cùng vợ chồng ông T bà H đến Ngân hàng nộp số tiền trên vào Ngân hàng và ông T lấy Giấy CN QSD đất được UBND thành phố H cấp ngày 19/1/1996 về giao tại cho bà L, vì vậy mà tại Giấy thỏa thuận lập ngày 04/9/2013, có ghi thêm dòng chữ: “ 04/9/2013 đã nhận chị L 4 tỷ 200.000.000 đồng và có gửi 01 giấy nhà 23 H”. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để làm thay đổi nội dung trên; nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo ngày 11/11/2019 của ông Lê T và bà Lương Thúy L; kháng cáo ngày 11/11/2019 của ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Vợ chồng ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu hợp pháp 02 căn nhà: Căn nhà số 23 đường H gắn liền với 102,9m² đất có số thửa 91 tờ bản đồ số 12 tại phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy CNQSD đất ngày 19/01/1996, sau đó Ủy ban nhân dân thành phố H cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 500965, ngày 11/9/2013 và căn nhà số 35/130 T gắn liền với 1064m² đất có số thửa 107, tờ bản đồ số 13 tại phường P, thành phố H là do mua của bà Phùng Thị Minh H nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ.

[3.2] Quá trình đầu tư kinh doanh, ông T bà H có vay nhiều lần tiền của ông Lê T và bà Lương Thúy L, nên ngày 14/5/2012 giữa vợ chồng ông T bà H (gọi là bên A) và vợ chồng ông T bà L (gọi là bên B), có lập “Giấy thỏa thuận

thanh toán tiền vay mượn” với nội dung: “ Do công việc làm ăn, bên A có vay mượn của bên B một số tiền: 8.197.000.000đ với lãi suất thỏa thuận. Hai bên chúng tôi thống nhất phương thức thanh toán như sau: Bên A trước đây có mua một ngôi nhà của bà Phùng Thị Minh H địa chỉ 35 kiệt 130 T, phường P, tp H, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 13, diện tích 1064m² nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Nay bên A thỏa thuận để bên B đứng ra làm thủ tục nhận chuyển nhượng ngôi nhà trên từ bà Phùng Thị Minh H. Mục đích của việc chuyển nhượng trên là để bên B đứng vay một số tiền là 4.000.000.000đ với lãi suất 03%/tháng (mà bên A không có điều kiện vay) để trả bớt một phần tiền nợ mà bên A đã mượn của bên B. Hàng tháng bên A có trách nhiệm thanh toán tiền lãi đúng hạn. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng, bên A được chuyển nhượng cho người khác để thanh toán cho bên B số tiền đã vay giùm thì bên B phải hủy hợp đồng đã công chứng với bà Phùng Thị Minh H. Số tiền còn lại 4.197.000.000đ hai bên A và B sẽ thống nhất phương thức thanh toán theo một thỏa thuận khác”. Như vậy, với nội dung nêu trên; thể hiện việc thỏa thuận ngày 14/5/2012 là nhằm mục đích tạo điều kiện cho bị đơn vay tiền Ngân hàng để bị đơn thu hồi một phần số nợ của nguyên đơn đã vay (4.000.000.000đ/8.197.000.000đ) và chuyển nhượng nhà 35/130 là giả tạo. Đến ngày 04/9/2013, giữa vợ chồng ông T bà H (gọi là bên A) và vợ chồng ông T bà L (gọi là bên B), tiếp tục lập giấy thỏa thuận với nội dung: “ 1- Bên A còn nợ của bên B đến ngày 25/01/2013 (Âm lịch) các khoản tiền sau: 04 tỷ đồng (bốn tỷ): có thỏa thuận bán ngôi nhà số 35/130 đường Trần Phú, tp H; 02 tỷ 247 triệu; Tiền lãi đến ngày 25/01/2013 âm lịch 800 triệu(tám trăm triệu). 2-Nay hai bên thỏa thuận tiếp nội dung như sau: Bên A có thể chấp ngôi nhà số 23 đường H, TP H ở Ngân hàng X TT H để vay số tiền: 04,2 tỷ (bốn tỷ hai trăm triệu). Nay bên A đồng ý bán cho bên B ngôi nhà trên với giá 07 tỷ (bảy tỷ đồng), bên B có nghĩa vụ bỏ số tiền 04,2 tỷ (bốn tỷ hai trăm triệu) vào NH X TT H để lấy giấy chứng nhận QSD đất của bên A để Công chứng sang tên cho bên B. Khi bên A có nhu cầu bán hoặc vay ngân hàng thì bên B tạo điều kiện cho bên A thực hiện. 3- Bên B sẽ đến phòng công chứng hủy giấy chuyển quyền sử dụng đất nhà số 35/130 đường T để trả lại cho bên A. Sau thời gian hai tháng, bên A muốn lấy lại nhà H, thì phải thanh toán cho bên B số tiền 04,2 tỷ + 4 tỷ + tiền lãi đến ngày trả tiền. 4- Số tiền bên A còn nợ bên B, bên A đồng ý thế chấp 4 giấy chứng nhận QSD đất đứng tên vợ chồng ông bà Nguyễn Hữu L (Đã hợp đồng ủy quyền cho bên A). Khi bên A có nhu cầu bán hoặc vay ngân hàng thì bên B tạo điều kiện cho bên A thực hiện. 5-Số tiền lãi bên A thiếu của bên B, từ ngày 25/01/2013 đến nay, bên A đã thanh toán cho bên B được 293 triệu, số tiền lãi còn bên A sẽ trả cho bên B trong vòng hai tháng. Hai bên đã thống nhất phương án nêu trên, nếu bên nào không thực hiện đúng thỏa thuận sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Giấy thỏa thuận được lập thành hai bản, mỗi bên

giữ một bản”. Như vậy, với các nội dung thỏa thuận ngày 04/9/2013: “*Khi bên A có nhu cầu bán hoặc vay ngân hàng thì bên B tạo điều kiện cho bên A thực hiện...bên B sẽ đến phòng công chứng hủy giấy chuyển quyền sử dụng đất nhà số 35/130 đường T để trả lại cho bên A.*”; cho thấy việc công chứng, sang tên nhà số 23 đường H cho bị đơn là biện pháp bảo đảm cho các khoản nợ của nguyên đơn. Việc bị đơn cho rằng Giấy thỏa thuận ngày 04-9-2013 đã thỏa thuận thời hạn lấy lại nhà số 35/130 đường T là hai tháng là không có cơ sở vì Giấy thỏa thuận xác định là: “*Sau thời gian hai tháng, bên A muốn lấy lại nhà H, thì phải thanh toán ...*” và trong cùng một văn bản thỏa thuận ngày 04-9-2013 cũng có nội dung trả lại là: “*số tiền lãi còn bên A sẽ trả cho bên B trong vòng hai tháng...*”

[3.3] Từ đó, cho thấy ngày 14/5/2012 giữa vợ chồng ông T bà H và vợ chồng ông T bà L lập “*Giấy thỏa thuận thanh toán tiền vay mượn*” ông T bà H vay mượn của ông T bà L 8.197.000.000đ và ông T bà L mua ngôi nhà 35/130 T của ông T bà H để bảo đảm cho món nợ 4.000.000.000đ. Tiếp đó, ngày 04/9/2013, ông T bà H và ông T bà L lập giấy thỏa thuận với nội dung ông T bà H còn nợ ông T bà L đến ngày 25/01/2013 (Âm lịch) là 7.047.000.000đ và ông T bà H đồng ý bán cho ông T bà L ngôi nhà 23 H với giá 07 tỷ. Cả hai lần lập giấy chốt nợ vay mượn đều lồng ghép việc mua bán nhà để trừ nợ. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/10/2013 là giả tạo, nhằm che giấu cho giao dịch cho vay tiền theo các Giấy thỏa thuận ngày 14/5/2012 và ngày 04/9/2013. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/10/2013 bị vô hiệu là đúng quy định tại Điều 129 BLDS 2005.

[3.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/11/2015 giữa ông T, bà L với ông C, bà H; HĐXX thấy rằng: Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà số 23 đường H của nguyên đơn là với giá 07 tỷ đồng, nhưng bị đơn lại chuyển nhượng lại cho ông C, bà H với giá 03 tỷ đồng, thấp hơn giá nhận chuyển nhượng là bất thường và không hợp lý. Bị đơn và ông C, bà H xuất trình giấy giao nhà của nguyên đơn cho bị đơn ngày 07/02/2016 và giấy giao nhà của bị đơn cho ông C, bà H ngày 06/02/2016. Căn cứ vào biên bản giải quyết của Công an ngày 07/4/2016 thể hiện các giấy này được lập trong thời điểm bị đơn cùng một số người do bị đơn kéo đến nhà nguyên đơn gây sự, ép buộc nên không phải là ý chí tự nguyện của

nguyên đơn và cho thấy nguyên đơn không có mục đích chuyển nhượng nhà số 23 đường H. Ông C sinh sống tại tỉnh Quảng Trị nhưng ngày 07/4/2016 tổ chức kéo đến nhà nguyên đơn tại 23 H, H gây gỗ, khóa cửa nhà để ép buộc nguyên đơn giao nhà; Công an phường V phải giải quyết mà không tiến hành khởi kiện

để yêu cầu cơ quan pháp luật giải quyết đã thể hiện giao dịch chuyển nhượng số 23 đường H giữa bị đơn với ông C, bà H ngày 27/11/2015 là không minh bạch và không phù hợp. Từ các phân tích nêu trên; xét thấy giao dịch chuyển nhượng ngày 27/11/2015 không hợp lý, không thể hiện ý chí rõ ràng và mục đích đích thực trong giao dịch. Bên cạnh đó, như đã phân tích nêu trên; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/10/2013 bị vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/11/2015 giữa ông T bà L với ông C bà H cũng vô hiệu.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên đây, xét thấy kháng cáo ngày 11/11/2019 của ông Lê T và bà Lương Thúy L; kháng cáo ngày 11/11/2019 của ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo ngày 11/11/2019 của ông Lê Ngọc T đều không phù hợp với nhận định của HĐXX cấp phúc thẩm nên không được chấp nhận, HĐXX xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Lê Ngọc T, ông Lê T bà Lương Thị Thúy L, ông Nguyễn Đắc C bà Trần Thị Thu H phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T, ông Lê T bà Lương Thị Thúy L, ông Nguyễn Đắc C bà Trần Thị Thu H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 129, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T: Tuyên bố

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/10/2013 giữa ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H với bà Lương Thúy L, ông Lê T là vô hiệu. Đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-11-2015 giữa bà Lương Thúy L, ông Lê T với ông Nguyễn Đắc C, bà Trần Thị Thu H cũng vô hiệu. Các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông C bà H hoàn trả lại nhà đất tại 23 H, thành phố H cho vợ chồng ông T, bà L và ông T, bà L hoàn trả lại nhà đất cho ông T bà H.

Buộc vợ chồng ông T phải trả số tiền 4,2 tỷ đồng cho vợ chồng ông T, bà L. Riêng vợ chồng ông C bà H có quyền yêu cầu vợ chồng ông T trả lại số tiền mà hai bên thỏa thuận mua bán nhà đất nói trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

2. Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lê Ngọc T, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định hủy bỏ Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T, ông Lê T bà Lương Thị Thúy L, ông Nguyễn Đắc C bà Trần Thị Thu H, mỗi đương sự phải nộp 300.000đ. Các đương sự đã tạm ứng mỗi người 300.000đ tại các biên lai số 5582 ngày 27/11/2019, số 5575 ngày 21/11/2019, số 5574 ngày 20/11/2019, số 5577 ngày 21/11/2019 và số 5576 ngày 21/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế. Các đương sự đã nộp đủ án phí.

3/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 (07/3/2022)

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Những người tham gia tố tụng (theo Đ/c)
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường