

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 106/2021/DSPT
Ngày: 29/9/2021
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô
hiệu và kiện đòi tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Ông Trần Văn Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 và ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2021/TLPT-DS ngày 12/4/2021 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2021/QĐ-PT, ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 24 phố C, phường Đ, thị xã TS, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Phạm Quang H - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư QMHN (có mặt ngày 23, vắng mặt ngày 29/9).

Địa chỉ: Số 19, ngách 208/12 N, tổ 27, phường B, quận L, thành phố HN.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh 1963 (vắng mặt).

Bà Khuất Thị H1, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thị xã TS, tỉnh BN.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 24 phố Chợ Tre, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thị xã TS; địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

3. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã TS.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H2 - Giám đốc; Địa chỉ: Đường LTT, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng CT do bà Ngô Thị Thu H3, Trưởng văn phòng đại diện; địa chỉ: Số 299 TP, phường Đ, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M, bà Khuất Thị H1.

Người kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Do có quan hệ quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 nên ngày 08/10/2010 bà có vay của bà H1 số tiền là 3.200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà M có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 700369 do UBND huyện TS cấp ngày 15/7/2005 mang tên bà Nguyễn Thị M. Ngày 12/10/2010, bà H1 yêu cầu bà M làm thủ tục bảo đảm qua công chứng dưới hình thức hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Bà M đồng ý, nhân viên Văn phòng công chứng CT đến nhà bà và đưa hợp đồng đã soạn thảo cho bà ký, sau đó bà gọi chồng về ký, còn bà ký điểm chỉ để thực hiện việc chuyển nhượng. Khi vợ chồng bà M ký thì chưa có chữ ký của ông T. Vì thực tế hợp đồng này là đảm bảo cho việc vay nợ giữa bà và vợ chồng bà H1 nên hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng, với mục đích khỏi mất tiền phí công chứng. Thực tế bà không nhận số tiền như hợp đồng đã ký và cũng không bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông T. Giấy vay tiền thì chỉ có duy nhất 01 bản do bà H1 giữ nên bà không có để giao nộp cho Tòa án.

Trước thời điểm công chứng, gia đình bà đã xây dựng ngôi nhà 3 tầng từ năm 2005 trên diện tích đất gồm 301m² của 02 thửa đất giáp nhau, nay là số nhà 22 và số 24. Đến tháng 4/2014 gia đình bà có sửa chữa lại ngôi nhà 3 tầng, ngăn đôi ngôi nhà trên làm hai là số 22 và số 24, 01 căn để ở và 01 căn để làm chỗ bán hàng. Một căn diện tích 156m², căn còn lại 145m². Trong suốt thời gian trên bà H1, ông T không có ý kiến gì.

Do chưa thanh toán được tiền cho bà H1 nên đến ngày 17/9/2015, bà H1, ông T đã thuê xã hội đen và thương binh đến chiếm toàn bộ ngôi nhà số 22 trên diện tích 156m² của gia đình bà và toàn bộ tài sản trong ngôi nhà này và sử dụng đến nay. Hiện nay toàn bộ số tài sản trong nhà bị hỏng hay mất, ngôi nhà biến dạng thế nào gia đình bà không biết.

Việc vợ chồng bà làm ăn cũng không bàn bạc với các con vì thời điểm ký các con bà vẫn còn nhỏ không có công sức gì nên khi ký hợp đồng này các con bà không biết.

Bà cho rằng, hành động của vợ chồng ông T, bà H1 đã gây ảnh hưởng tới cuộc sống của gia đình bà. Bà vay tiền bà H1 đảm bảo bằng quyền sử dụng đất chứ bà không bán nhà đất cho bà H1, ông T. Hợp đồng chuyển nhượng bà ký chỉ là để đảm bảo khoản vay 3,2 tỷ đồng chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng như nội dung ghi trong hợp đồng. Nội dung hợp đồng ghi chuyển nhượng một thửa đất trong khi trên đất còn có 01 ngôi nhà và tài sản gắn liền với đất và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Trong đơn khởi kiện và bản khai bà M đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà H1 ngày 12/10/2010 lý do cả hai bên đều không thực hiện hợp đồng, việc ký hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay 3,2 tỷ, khi vay có viết hợp đồng và thế chấp bằng sổ đỏ; bà H1 giữ sổ đỏ của bà. Bà đồng ý trả cho bà H1 số tiền 3,2 tỷ và yêu cầu bà H1, ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đối với thửa đất nêu trên cho bà, cùng toàn bộ tài sản gồm: Bàn ghế sofa 6 bộ; 01 tủ lạnh Missumisi; 01 tủ lạnh Dawo; 01 tivi sony 32 inch; 01 máy phát điện Honda; 01 máy rửa xe áp lực; 01 tủ bảo ôn 150 lít, 01 quầy 3 gỗ ép dài 1,5m; 01 quầy ba khung inox mặt đá; 01 bếp ga đôi ; 01 quạt trần; 03 quạt chân quỳ (điện cơ); 02 quạt cây Kamasu; 03 cây cảnh giả, vật liệu bằng gỗ và nhựa; 01 điều hòa Funiki, 01 bình nước nóng bình Asriston; 01 tủ thờ gỗ hương. Tổng trị giá khoảng 150 triệu đồng.

Ngày 15/9/2017, bà gửi đơn đề nghị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, giao dịch vay tiền giữa bà với bà Khuất Thị H1, vì vợ chồng bà Khuất Thị H1 và ông Nguyễn Duy T yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay 3,2 tỷ mà bà đã vay của bà H1 vào ngày 08/10/2010 cho nên hợp đồng công chứng chuyển nhượng với giá 300 triệu đồng, trong khi giá giao kết đất tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 65 triệu/m² tương đương khoảng 4 tỷ đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng không có việc giao nhận tiền và giao nhận nhà đất, thực tế bà không cung cấp chứng minh nhân dân, hộ khẩu, không ký vào đơn đăng ký biến

động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất, không có biên bản thẩm định tại chỗ của Phòng đăng ký nhà đất khi làm các thủ tục chuyển nhượng. Bà đề nghị Tòa tuyên hủy toàn bộ nội dung hiệu đính ngày 06/01/2012 nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T.

Sau đó bà M lại yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 65m² đất vô hiệu, yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải trả lại cho vợ chồng bà toàn bộ thửa đất, nhà, tài sản gắn liền trên đất và một số tài sản khác. Buộc ông T, bà H1 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà do hành vi chiếm giữ trái phép tài sản của vợ chồng bà bao gồm khấu hao giá trị các tài sản là nhà, các công trình xây dựng trên đất và các tài sản như đã kê khai trên. Tổng trị giá khoảng 150 triệu đồng.

Đối với khoản vay của bà H1 3.200.000.000 đồng, bà khai nhận đã trả bà H1 tổng số tiền là 100.000.000 đồng là tiền nợ gốc bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng BIDV thông qua em trai bà là ông Nguyễn Xuân Sướng. Đối với khoản tiền này bà không đề nghị Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án bà M trình bày bổ sung, khi vợ chồng bà H1 đến chiếm giữ trái phép nhà bà thì vợ chồng bà H1 T có chiếm giữ của vợ chồng bà số tiền 4.000.000 đồng, khi cơ quan Công an kê tài sản. Bà không yêu cầu tòa án giải quyết khoản tiền này; đối với yêu cầu giám định chữ ký trong văn bản đăng ký biến động quyền sử dụng đất Công an cung cấp là chữ ký phô tô nhưng bà không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký.

Bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 do bà H1 đại diện trình bày: Vợ chồng bà có quen biết với vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Duy V, chồng bà có họ với chồng bà M. Ngày 12/10/2010, tại Văn phòng công chứng Công Thành, chồng bà là ông Nguyễn Duy T và vợ chồng bà M, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, diện tích 65m² tại khu Đông Ngàn, xã Đình Bảng, thị xã TSmang tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị M. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 3 tỷ. Sau khi ký hợp đồng ông T đã trả cho bà M, ông V 3 tỷ đồng tại Văn phòng công chứng. Vợ chồng bà M, ông V giao cho vợ chồng bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Việc giao nhận trên được thực hiện tại Văn phòng công chứng nhưng không có giấy biên nhận và không có xác nhận của công chứng viên, vì đã được ghi trong hợp đồng.

Trước khi ký kết hợp đồng, vợ chồng bà đã đi xem đất và trên đất có nhà 02 tầng và 01 tum, xây dựng trên toàn bộ diện tích đất hơn 100m². Vợ chồng bà đã thỏa thuận là mua đất và cả nhà trên đất với giá 3 tỷ vì nhà xây trên cả phần đất

chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu và chưa được ghi bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng đất được. Việc thỏa thuận mua cả nhà và đất không ghi thành biên bản vì đã giao dịch tại văn phòng công chứng. Do đó vợ chồng bà tin tưởng là đã xong thủ tục. Sau khi ký hợp đồng, ông T chồng bà đã đến UBND thị xã TSlàm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân ông T. Do thời gian đó bà phải đi chấp hành án nên đã viết cam kết từ chối tài sản để ông T đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi làm xong thủ tục mua bán thỉnh thoảng buổi tối vợ chồng bà có đến đó ở. Sau đó bà phải đi chấp hành án tù, chồng bà là ông T suy nghĩ nhiều và ồm vì vậy không để ý đến nhà đất này. Đến năm 2015, bà đi cải tạo về thì thấy có người ở trên nhà đất nên bà làm đơn gửi đến các cơ quan để thông báo việc đòi lại nhà và bà quản lý từ đó cho đến nay.

Phía bà Nguyễn Thị M cho rằng vay nợ bà số tiền 3.200.000.000 đồng là không đúng. Việc vay nợ tiền là việc khác đã được Tòa án giải quyết tại bản án khác, không liên quan đến việc mua bán nhà đất này. Bà M đề nghị Tòa án yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng là thỏa thuận của hai bên, đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà M buộc vợ chồng bà phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép tài sản gồm khấu hao giá trị tài sản là nhà, công trình xây dựng trên đất và các tài sản khác bà không đồng ý, vì vợ chồng bà đã thực hiện đúng hợp đồng. Toàn bộ các tài sản mà chồng bà không mua bán thì công an đã kê biên và đề nghị vợ chồng bà M nhận nhưng bà M không đến nhận. Nếu bà M cần lấy về thì vợ chồng bà đồng ý.

Trong bản khai ngày 04 tháng 11 năm 2020 và tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 thay đổi nội dung lời khai trước đó với nội dung ông T nhận chuyển nhượng nhà đất mà vợ chồng bà M chuyển nhượng cho với giá 300.000.000 đồng, chứ không phải 3.200.000.000 đồng và xác định không có việc vay tiền như bà M khai. Nếu Tòa tuyên hợp đồng của ông T và bà M, ông V vô hiệu, bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với khoản tiền bà M chuyển cho bà H1 100 triệu thông qua tài khoản của ông Nguyễn Xuân Sướng là khoản tiền của vụ án khác mà bà và bà M đã giải quyết xong.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Duy V trình bày: Ông V nhất trí với lời khai của bà Nguyễn Thị M.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai do ông Nguyễn Văn H2 đại diện trình bày: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 700369 do UBND huyện TS(nay là thị xã TS) cấp ngày 15/7/2005 do chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đất thửa số 20 tờ bản đồ số 03 diện tích 65m², địa chỉ khu Đ, xã Đ, thị xã TS nay là khu phố TP, phường Đ, thị xã TS, giấy chứng nhận đi kèm hồ sơ là bản gốc hoàn toàn đúng pháp lý. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 tại Văn phòng công chứng CT thể hiện đầy đủ nội dung vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Duy V chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có thông tin như trên cho ông Nguyễn Duy T. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng CT lập đúng theo quy định. Căn cứ vào xác nhận của UBND phường Đông Ngàn được thể hiện tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/01/2012 xác định thửa đất có thông tin trên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sử dụng đúng hiện trạng và không tranh chấp đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thửa đất trên đủ điều kiện đăng ký biến động, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 05/01/2012, Văn phòng đăng ký đất đai nhận được giấy tờ chứng minh chủ sử dụng đất đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và chỉnh lý hồ sơ địa chính đất đai đối với thửa đất nên Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận nội dung thửa đất có thông tin trên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác định tại thời điểm đăng ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giải quyết hồ sơ đúng trình tự và thủ tục.

Văn phòng công chứng CT do bà Ngô Thị Thu H3 đại diện trình bày: Ngày 12/10/2010, Văn phòng công chứng CT đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 713.2010/CNQSDĐ. Đối với tính hợp pháp của hợp đồng này bà H3 cho rằng hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã làm đầy đủ theo trình tự thủ tục. Do vậy bà H3 không đồng ý yêu cầu của bà M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M với ông Nguyễn Duy T vô hiệu.

Lời khai của những người làm chứng: Lời khai của chị Nguyễn Thu T5 và anh Nguyễn Duy Đ5 là con của ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị M: Khi ông V và bà M xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Duy T và bà Khuất Thị H1 thì chị T5 và anh Đ5 mới trưởng thành nên không tạo dựng được tài sản trong khối tài sản của bố mẹ anh, chị. Do đó anh Đ5 chị T5 đề nghị Tòa án không đưa anh, chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Xuân S (em trai bà M) trình bày: Ông là em ruột của bà Nguyễn Thị M, ông biết bà M và bà Khuất Thị H1 có vay nợ nhau một khoản tiền, khoảng 3 tỷ. Ngày 25/8/2015, bà M có nhờ ông chuyển trả bà H1 100 triệu đồng để trả nợ. Ông đã chuyển trả bà H1 100 triệu qua Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam. Nội dung này đã được chứng minh bằng giấy nộp tiền ông đã nộp cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã TSDã làm việc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã TSđể yêu cầu cung cấp hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông T, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M và ông T, bà H1 được thực hiện vào ngày 12/10/2010. Việc xác nhận để thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 05/01/2012. Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất này được lưu thời điểm đó tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã TS. Đến ngày 01/3/2015 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã TS tách ra trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN mà không trực thuộc phòng tài nguyên thị xã TS. Từ khi tách ra thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chưa nhận được hồ sơ về việc chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M với ông T, bà H1. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã TScũng không có hồ sơ này”.

Tòa án nhân dân thị xã TS đã làm việc với Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh BN và Công an thị xã TSDã cung cấp cho Tòa án: Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 01 ngày 11/01/2016 với nội dung: Ngày 12/10/2010, bà Nguyễn Thị M sinh năm 1966 trú tại khu phố Trần Phú, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN cùng chồng là ông Nguyễn Duy V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thửa số 20, tờ bản đồ số 03 diện tích 65m² mang tên bà Nguyễn Thị M cho ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1963; trú tại khu phố CD, phường Đ, thị xã TS. Đến đầu năm 2012, ông Nguyễn Duy T làm thủ tục chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 65m² là đúng quy định của pháp luật; cung cấp cho Tòa án đơn xin xác nhận ngày 04/01/2012 của bà M gửi UBND phường Đ về việc xác nhận không còn nợ đọng thuế đất ở hàng năm đối với thửa đất trên.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 164, 166, 167, 169, 170, 255, 256, 258, 260, 599, 697, 698, 699 BLDS năm 2005; Điều 116, 164, 166, 169, 181, 408, 496, 499 BLDS năm 2015; Điều 58, 232, 262 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V giao kết với ông Nguyễn Duy T ngày 12/10/2010 vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Duy T phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị M 65m² đất ghi trong GCNQSDĐ có địa chỉ: Số 22 phố Chợ Tre, phường Đ, thị xã TS, tỉnh BN. Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Duy V trả lại ông Nguyễn Duy T 300.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Duy V phải bồi thường giá trị chênh lệch về tài sản cho ông Nguyễn Duy T là: 1.215.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Khuất Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng 91m² đất và quyền sở hữu ngôi nhà số 22 xây trên toàn bộ diện tích đất 156m² cùng với một số động sản là: Bàn ghế sofa 6 bộ; 01 tủ lạnh Missumisi; 01 tủ lạnh Dawo; tivi sony 32 inch 01 chiếc; máy phát điện Honda 01 chiếc; máy rửa xe áp lực 01 chiếc; tủ bảo ôn 150 lít 01 chiếc, quầy ba gỗ ép, dài 1,5m 01 chiếc; 01 quầy ba khung inox mặt đá; bếp ga đôi 01 chiếc; quạt trần 01 chiếc; quạt chân quỳ 03 chiếc (điện cơ); quạt cây Kamasu 02 chiếc; cây cảnh giả vật liệu bằng gỗ và nhựa 03 cây; điều hòa 01 bộ Funiki, 01 bình nước nóng bình Asriston; 01 tủ thờ bằng gỗ hương.

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

Ngày 04/02/2021, bà Khuất Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 08/02/2021, bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 03/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN có quyết định kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét về hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để che giấu một giao dịch khác và cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải trả tiền chênh lệch tài sản là không đúng vì các bên không có việc thanh toán tiền.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà M với ông T là hợp pháp, các bên ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng được công chứng theo quy định, sau đó bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận nhà; nguyên đơn cho rằng hợp đồng giả tạo là không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V với ông Nguyễn Duy T vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được là không đúng, các bên không có việc giao nhận tiền và tài sản do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu để che giấu một giao dịch khác. Trong vụ việc này các bên mới chỉ thực hiện việc giao kết hợp đồng chứ chưa có việc thực hiện nội dung của hợp đồng chuyển nhượng; bà H1 và ông T không chứng minh được việc giao nhận tiền và tài sản; do hợp đồng giả tạo nên trong hợp đồng không thể hiện thực tế tài sản hiện có. Ngoài ra, ngôi nhà được xây dựng trên diện tích 91m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà M phải trả số tiền chênh lệch là không có căn cứ. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN đối với phần án phí thì cấp phúc thẩm có thể khắc phục được; đối với kháng nghị về giá của tài sản thì không phải căn cứ quyết định liên quan đến nội dung hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Bà Nguyễn Thị M nhất trí với phần tranh luận của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Bà Khuất Thị H1 không tham gia tranh luận.

Ngày 29/9/2021, Hội đồng xét xử quyết định quay trở lại việc hỏi. Kết thúc phần hỏi, các đương sự không ai tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TS.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Khuất Thị H1, bà Nguyễn Thị M và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án: Ngày 12/10/2010, tại Văn phòng công chứng CTbà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V với ông Nguyễn Duy T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất. Hợp đồng các bên ký kết có nội dung: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M và chồng là ông Nguyễn Duy V; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 20, tờ bản đồ số 3, địa chỉ phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN, diện tích 65m² được Ủy ban nhân dân huyện TScấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 700369 ngày 15/7/2005 cho bà Nguyễn Thị M; giá chuyển nhượng tài sản là 300.000.000 đồng; Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; tại thời điểm giao kết hợp đồng này, tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không dùng để tham gia giao dịch dưới bất kỳ hình thức nào; hợp đồng chuyển nhượng này đã được các bên cùng ký xác nhận và đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 05/01/2012 ông Nguyễn Duy T đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã TSlàm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà H1 cho rằng năm 2015 bà đi cải tạo về thì phát hiện có người sống trên căn nhà mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của bà M, bà đã đòi lại nhà và quản lý sử dụng đến nay. Tuy nhiên, phía bà M cho rằng bà H1 đã chiếm giữ tài sản là nhà và đất của gia đình bà trái phép từ năm 2015, bà M đã có đơn tố cáo đến Công an thị xã TS, do không có dấu hiệu hình sự nên Cơ quan Công an thị xã TSkhông khởi tố vụ án. Đến nay bà M vẫn cho rằng việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà H1 là để đảm bảo cho khoản vay giữa bà H1 và bà, nên việc bà H1 chiếm hữu nhà và đất của gia đình bà là vi phạm pháp luật. Nay bà M khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, Tòa án nhân dân thị xã TSđã thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Khuất Thị H1 và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN có kháng nghị phúc thẩm.

Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh BN, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, phía bà M cho rằng bà có vay của bà H1 số tiền 3,2 tỷ đồng vào ngày 08/10/2010. Để đảm bảo cho khoản vay bà H1, bà M ông V cùng nhau đến Văn phòng công chứng CT để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 3, diện tích 65m², đồng thời bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho bà H1 để làm tin. Số tiền ghi trong hợp đồng 300 triệu mục đích để giảm thuế. Bà M cho rằng bà có giao cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có việc giao nhận tiền và giao đất; hợp đồng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận bán các tài sản trên đất, trong khi ngôi nhà trên đất được xây dựng trên phần đất 65m² và phần đất mà bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M không xuất trình được hợp đồng vay tiền, giấy biên nhận vay 3,2 tỷ đồng giữa bà M và bà H1. Đối với 05 bản ghi công nợ mà bà M cung cấp cho Tòa án để chứng minh cũng chỉ là những bản phô tô không có bản gốc. Nội dung 05 văn bản này là việc ghi chép những con số, không thể hiện người cho vay, người vay và không xác định được ai là người viết các bản ghi công nợ này và không liên quan đến việc chuyển nhượng nên không có giá trị chứng minh. Đối với hóa đơn chuyển 100.000.000 đồng do ông S (em trai bà M) chuyển tiền cho bà H1 thì bà H1 cho rằng đó là khoản nợ khác đã được Tòa án giải quyết bằng vụ án khác, không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Phía Bà H1 cho rằng việc bà M, ông V chuyển nhượng nhà đất cho ông T thì vợ chồng bà H1 đã cùng đi xem đất, các bên có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên sổ ghi 65m² nhưng trên phần đất đã có nhà, nên ông T mua là mua cả đất cả nhà và bao gồm cả phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đối với khoản nợ mà bà M trình bày là vay của bà 3,2 tỷ đồng, bà H1 xác định là đã được giải quyết trong vụ án khác không liên quan đến vụ án này. Bà H1 khẳng định việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật không phải do vay mượn, giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng ghi 300.000.000 đồng. Như vậy, bản án sơ thẩm xác định không có việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che dấu cho hợp đồng vay tài sản là có căn cứ. Việc bà M kháng cáo về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng được ký trên cơ sở tự nguyện, đã thể hiện ý chí của các bên trong việc giao kết hợp đồng và đúng chủ thể có quyền tham gia ký kết. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng CT ngày 12/10/2010. Theo thỏa thuận của các bên hợp đồng được lập có 07 điều, được lập

thành 05 bản có giá trị như nhau. Tuy nhiên, xét về mặt hình thức của hợp đồng thì thấy các hợp đồng do bà M cung cấp cho Tòa án có sự khác nhau, cụ thể tại trang 01 của hợp đồng thì có bản hợp đồng được ghi việc sửa lỗi kỹ thuật có chữ ký đóng dấu của Công chứng viên, nhưng có hợp đồng thì không ghi nội dung sửa lỗi kỹ thuật này; tại trang 4 của hợp đồng thì có hợp đồng có điểm chỉ của ông T, ông V, bà M, có hợp đồng lại không có điểm chỉ của ông T, ông V, bà M.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích 65m² đất nhưng khi xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất thực tế hiện nay ông T, bà H1 đang quản lý là 156m² (bao gồm 65m² đã mang tên ông Nguyễn Duy T và 91m² là phần đất bà M tân lập lấn chiếm không có trong GCNQSSĐ. Trên cả phần diện tích 156m² bà M xây dựng 01 ngôi nhà số 22 có chung móng và tường kết cấu ở giữa với bên ngôi nhà số 24 hiện nay gia đình bà M đang sử dụng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 65m² đất, không thỏa thuận không chuyển nhượng phần diện tích 91m² đất còn lại và không thỏa thuận mua bán tài sản trên đất. Phía bà M, ông V khẳng định không thỏa thuận đối với phần đất tân lập, không bán nhà và không có việc chuyển nhượng đất. Phía bà H1, ông T khẳng định vợ chồng bà có thỏa thuận miệng với vợ chồng bà M là khi chuyển nhượng phần diện tích đất 65m² bao gồm cả quyền sở hữu nhà và toàn bộ phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có giấy tờ chứng minh nội dung đó. Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng là chuyển nhượng 65m² đất, trong khi ngôi nhà được xây dựng trên cả phần đất mà bà M được cấp giấy chứng nhận và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên không có thỏa thuận riêng về việc chuyển nhượng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng 65m² đất mà không thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà và phần đất tân lập chưa cấp giấy chứng nhận là không đảm bảo về đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng dù có hiệu lực thì cũng không thể thực hiện được trên thực tế.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 300.000.0000 đồng. Phía bà M cho rằng đây là giá giả tạo, không có thực vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng là đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, trên thực tế giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là khoảng 4 tỷ đồng. Phía bị đơn do ông T, bà H1 trình bày ban đầu ông bà mua với giá là 3 tỷ đồng nhưng do Văn phòng công chứng hướng dẫn để giảm thuế nên chỉ ghi trong hợp đồng 300.000.000 đồng, những lời khai sau ông T, bà H1 lại xác định việc mua bán thửa đất với giá 300.000.000 đồng và ông T đã giao đủ tiền cho bà M, ông V. Do có sự chênh lệch quá lớn về giá trị của thửa đất trên thực tế và giá ghi trong hợp đồng,

trong khi các bên đều thừa nhận là giá ghi trong hợp đồng là không đúng với giá trị thực của thửa đất. Quyết định kháng nghị nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự giả tạo về giá là có căn cứ. Tuy nhiên, quyết định kháng nghị lập luận các bên không xuất trình biên lai thanh toán tiền cho nhau để xác định là chưa có việc giao tiền giữa bên mua và bên bán là không phù hợp. Mặc dù, các bên không chứng minh được đã giao nhận tiền nhưng các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên đối với thửa đất, thỏa thuận trong hợp đồng về việc sau khi thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bàn giao tài sản và các giấy tờ về quyền tài sản. Đối với việc bàn giao tài sản giữa các bên còn có tranh chấp, nhưng việc giao giấy tờ về quyền tài sản cho bên bà H1 thì bà M đã thừa nhận. Nên cần xác định giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là mức giá mà các bên đã thanh toán cho nhau số tiền 300.000.000 đồng.

Năm 2010, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà đã được vợ chồng bà M giao thửa đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, ngay tại thời điểm năm 2010 bà H1 không phải là người sử dụng đất và nhà trên đất mà đến năm 2015 bà H1 mới đến yêu cầu bà M bàn giao nhà. Tại thời điểm này giữa các bên đã xảy ra mâu thuẫn, phía bà H1 đã buộc bà M phải giao nhà, còn phía bà M đã có đơn tố cáo ra Công an thị xã TSVề hành vi chiếm giữ tài sản trái phép, sau này khi có kết quả trả lời của Công an thị xã TS là không có hành vi phạm tội mà là quan hệ dân sự thì bà H1 mới tiếp tục quản lý sử dụng nhà và đất cho đến nay. Do đó, tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 và thời điểm bà H1 quản lý sử dụng thửa đất năm 2015 là không có việc bàn giao tài sản như lời bà H1 trình bày, điều này được thể hiện khi bà H1 quản lý nhà và đất thì bà M không chuyển bất kỳ đồ đạc nào ra khỏi nhà, đến nay toàn bộ tài sản vẫn để trong ngôi nhà mà bà H1 quản lý; phía bà H1 cũng thừa nhận toàn bộ tài sản trong ngôi nhà là của gia đình bà M. Tuy các bên không chứng minh được việc giao nhà tại thời điểm năm 2010 đến năm 2015, nhưng sau năm 2015 thì bà H1 là người chiếm hữu toàn bộ tài sản là nhà đất cho đến nay.

Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông V với ông T có vi phạm về cả về hình thức cũng như nội dung từ đó đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là chưa đầy đủ. Do đó, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN nhận định về hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo về giá là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V với ông Nguyễn Duy T vô hiệu do giả tạo để che giấu một giao dịch khác nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, do đó không có cơ sở chấp nhận.

Thứ ba, về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Theo quy định của pháp luật thì khi giao dịch vô hiệu các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại nhau những gì đã nhận. Như vậy, phía ông T đã giao cho bà M, ông V số tiền 300.000.000 đồng; sau khi chuyển nhượng ông T, bà H1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất và quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm xử buộc ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V thửa đất số 20 tờ bản đồ số 3, diện tích 65m² tại số 22, phố Chợ Tre, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN; đồng thời ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 300.000.000 đồng tiền ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đối với hậu quả phát sinh khi hợp đồng giao dịch vô hiệu. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do giả tạo về giá của hợp đồng chuyển nhượng; vi phạm về đối tượng của hợp đồng không có khả năng thực hiện được trong thực tế thì các bên đều có lỗi nhưng bên có lỗi nhiều hơn là phía bà M, ông V. Trên cơ sở xác định lỗi, Hội đồng xét xử xác định phía bà M, ông V lỗi 70%; ông T, bà H1 lỗi 30%. Vợ chồng bà M, ông V được nhận lại từ ông T, bà H1 quyền sử dụng thửa đất và nhà trên đất từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời ông V, bà M phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị chênh lệch tài sản tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại sau khi đối trừ với số tiền mà ông T, bà H1 đã thanh Toán, tương ứng với mức lỗi của các bên.

Ngày 04/8/2021, bà Khuất Thị H1 đã có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định lại giá của thửa đất số 20 tờ bản đồ số 3, diện tích 65m² và nhà trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/8/2021, bà H1 tiếp tục đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định lại giá của tài sản và đề nghị Tòa án mời một đơn vị thẩm định giá độc lập thực hiện việc thẩm định giá, phía bà M nhất trí với đề nghị của bà H1. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh BN lập ngày 25/8/2021 và chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định V lập ngày 06/9/2021 thì thửa đất số 20 tờ bản đồ số 3, diện tích 65m² có giá trị 91.770.844 đồng/m², thửa đất có giá 5.965.105.000 đồng; ngôi nhà trên đất có giá trị 1.500.357.000 đồng. Tổng giá trị là 7.465.462.000 đồng. Trừ số tiền

300.000.000 đồng ông T, bà H1 đã thanh toán theo hợp đồng thì giá trị chênh lệch tài sản là 7.165.462.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V phải có nghĩa vụ bồi thường chênh lệch cho bà H1, ông T số tiền $7.165.462.000 \times 70\% = 5.015.823.000$ đồng. Bà M, ông V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà H1 300.000.000 đồng tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, số tiền bà M, ông V có nghĩa vụ trả cho ông T, bà H1 là 5.315.823.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà M đề nghị Tòa án tuyên hủy nội dung hiệu đính ngày 06/01/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T, Hội đồng xét xử thấy: Theo hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đối với kháng nghị về việc tuyên nghĩa vụ chịu án phí, do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông T, bà H1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Phía ông V, bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng và phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 5.015.823.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại cho bà H1, ông T do hợp đồng vô hiệu nên bà M, ông V phải chịu án phí đối với hai khoản tiền trên. Bản án sơ thẩm chỉ tuyên án phí đối với phần tiền bồi thường thiệt hại mà không tuyên án phí đối với số tiền 300.000.000 đồng phải hoàn trả là không chính xác. Do đó, kháng nghị về phần án phí của bản án sơ thẩm về việc ông V, bà M phải chịu án phí đối với giá trị tài sản phải trích trả là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà M, ông V buộc ông T, bà H1 phải trả lại tài sản là ngôi nhà trên đất và các tài sản là bất động sản. Đây được xác định là quan hệ kiện đòi tài sản thuộc trường hợp áp dụng án phí không có giá ngạch nên quyết định kháng nghị về nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, khi Tòa án buộc các bên phải hoàn trả lại những tài sản đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng và các tài sản bị chiếm hữu bất hợp pháp, thì diện tích đất 91m² đất không phải là đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng, diện

tích đất này phía bà M và ông T đều chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nhưng bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng 91m² theo yêu cầu của bà M là không đúng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm buộc ông T, bà H1 phải trả lại tài sản là ngôi nhà được xây dựng trên đất mới phù hợp.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm còn có những nhầm lẫn, thiếu sót đó là về thành phần Hội đồng định giá lần một và lần hai trùng thành viên Hội đồng là ông Nguyễn Hữu Đông và ông Phạm Tất Thịnh; trong quyết định đưa vụ án ra xét xử Hội thẩm nhân dân ghi tên ông Nguyễn Vũ Thái Hưng nhưng trong bản án là ông Vũ Thái Hưng. Hội đồng xét xử thấy mặc dù bản án sơ thẩm có một số lỗi vi phạm, tuy nhiên những vi phạm này không nghiêm trọng, không làm thay đổi nội dung và đường lối giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị M, bà Khuất Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Nguyễn Thị M, bà Khuất Thị H1 và ông Nguyễn Duy T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 167, 169, 170, 255, 256, 258, 260, 599, 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 124, 164, 166, 169, 181, 408, 496, 499 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, xử sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V giao kết với ông Nguyễn Duy T ngày 12/10/2010 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Nguyễn Duy T phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, diện tích 65m² tại địa chỉ số 22 phố Chợ Tre, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN.

2.2. Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị M quyền sở hữu ngôi nhà số 22 xây dựng trên diện tích đất 156m² và cùng các động sản là: Bàn ghế sofa 6 bộ; 01 tủ lạnh Missumisi; 01 tủ lạnh Dawo; 01 tivi sony 32 inch; 01 máy phát điện Honda; 01 máy rửa xe áp lực;

01 tủ bảo ôn 150 lít, 01 quầy ba gỗ ép dài 1,5m; 01 quầy ba khung inox mặt đá; 01 bếp ga đôi; 01 quạt trần; 03 quạt chân quỳ (điện cơ); 02 quạt cây Kamasu; 03 cây cảnh giả vật liệu bằng gỗ và nhựa; 01 bộ điều hòa Funiki, 01 bình nước nóng bình Asriston; 01 tủ thờ bằng gỗ hương.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V trả lại ông Nguyễn Duy T 300.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch tài sản do hợp đồng vô hiệu là 5.015.823.000 đồng. Tổng cộng là 5.315.823.000 đồng (Năm tỷ ba trăm mười lăm triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 10.000.000 đồng; ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà M đã nộp 10.000.000 đồng, bà H1 đã nộp 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T, bà Khuất Thị H1 phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi tài sản. Bà Khuất Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận bà H1 đã nộp số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003943 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TS.

Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy V phải chịu 113.315.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà M đã nộp 18.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo biên lai thu số 02603 ngày 29/02/2016; biên lai thu số 0002320 ngày 14/11/2019 và biên lai thu số 0003948 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TS.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Chính Nguyễn Tuyết Mai

Nguyễn Văn Tính

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND thị xã TS;
- Chi cục THADS thị xã TS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính