

Bản án số: 40/2024/DS-PT
Ngày 27/3/2024
V/v giải quyết hậu quả của
hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Hiền

Các thẩm phán: Ông Lê Quý My và Ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2023/QĐPT-DS ngày 22/11/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ tại tổ dân phố C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; cùng địa chỉ tại xóm B, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980; địa chỉ tại tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh L1 và Bùi Thị M, Công ty L4; địa chỉ phòng 6, tầng A, tòa nhà V, đường P, quận C, Hà Nội; có mặt Luật sư M, vắng mặt Luật sư L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1963 và bà Nông Thị T1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ tại xóm C (nay là xóm S), xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L2, bà T1: Luật sư Trần Thị C và Luật sư Phạm Thị Thanh B, thuộc Công ty L5; đều có mặt.

- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1961; địa chỉ tại tổ dân phố C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, người đại diện theo pháp luật bà Trần Thị Hồng B1, chức vụ Chi cục trưởng; vắng mặt, uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn H, phó Chi cục trưởng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Bà có cho vợ chồng bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn T vay tiền nhiều lần, do bà Đ, ông T không trả nên ngày 24/9/2019 bà đã làm đơn khởi kiện bà Đ, ông T về hợp đồng vay tài sản. Cùng ngày 24/9/2019 bà đã gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ yêu cầu ngăn chặn vợ chồng ông T, bà Đ chuyển nhượng đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ QH diện tích 125m² địa chỉ tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ mục đích để đảm bảo việc thi hành án khoản vay nợ.

Ngày 26/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã thụ lý đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là bà với bị đơn là vợ chồng ông T, bà Đ. Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự số 07/QĐST-DS ngày 09/10/2019 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã công nhận thoả thuận giữa các đương sự, theo đó ông T, bà Đ có trách nhiệm trả bà tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.800.000.000 đồng. Ngày 12/11/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ đã ra quyết định cưỡng chế và kê biên đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà Đ để thực hiện thi hành án số tiền 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T, bà Đ đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nhằm mục đích không trả số nợ cho bà. Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã xử phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với ông L2, bà T1 vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp cao tại Hà Nội cũng đã có thông báo không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết dứt điểm vụ án, ông L2, bà T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà, đất đã nhận chuyển nhượng cho ông T, bà Đ và ông T, bà Đ hoàn trả cho ông L2, bà T1 số tiền đã nhận. Làm rõ phần ông L2, bà T1 đã xây dựng trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà Đ để hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhằm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời xác định lỗi của các bên.

- Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Tiến L trình bày:

Ngày 27/9/2019 vợ chồng ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 có thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng nhà đất thửa đất 82 tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, không nhằm mục đích để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền. Khi đó ông T, bà Đ còn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (B2) - Chi nhánh T5 nên vợ chồng ông L2, bà T1 đã đến Ngân hàng B2 - Chi nhánh T5 để trả khoản vay cho ngân hàng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông T2, bà N cho vợ chồng ông T, bà Đ vay tiền không thể hiện việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 82 tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà và đất, tài sản không bị kê biên nên có thể tiến hành chuyển nhượng bình thường. Tuy nhiên, sự việc đã được giải quyết bằng Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ và ông L2, bà T1 vô hiệu, nếu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 trình bày:

Vợ chồng ông L2, bà Thu n chuyển nhượng nhà và đất trong hoàn cảnh vợ chồng ông T, bà Đ đang nợ khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (B2) - Chi nhánh T5. Giữa vợ chồng ông L2, bà T1 và vợ chồng ông T, bà Đ thống nhất là ông L2, bà T1 dùng khoản tiền trong tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng thương mại cổ phần K chuyển vào tài khoản mà ông T, bà Đ đã mở tại tài khoản Ngân hàng B2 - Chi nhánh T5 là 1.000.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà Đ ra và đưa cho ông L2, bà T1 rồi hai bên đến Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng, đồng thời giao trực tiếp cho ông T, bà Đ số tiền 450.000.000 đồng theo thỏa thuận. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản không bị kê biên hay cưỡng chế để đảm bảo thi hành án, đồng thời việc chuyển nhượng đã được công chứng nên việc chuyển nhượng giữa ông T, bà Đ và ông L2, bà T1 là đúng quy định. Ông L2, bà T1 xác định nhà đất chuyển nhượng không liên quan đến khoản vay 1.800.000.000 đồng giữa vợ chồng bà N, ông T2 và vợ chồng ông T, bà Đ. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ ra quyết định thi hành án cưỡng chế, kê biên nhà đất thuộc thửa đất số 82 tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ là chưa đảm bảo quyền, lợi ích của các đương sự trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng. Vợ chồng ông L2, bà T1 không nhất trí bản án phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Vợ chồng ông L2, bà T1 cũng đang có đơn gửi Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 (chồng bà N) trình bày: Nhất trí với ý kiến của vợ là bà N, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi của gia đình ông.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ trình bày:

Ngày 24/9/2019 bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết buộc ông T, bà Đ trả cho bà N một khoản tiền vay, đồng thời cùng ngày bà N có đơn gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn ông T, bà Đ chuyển nhượng nhà đất nhằm tránh việc tẩu tán tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 26/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã thụ lý vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là vợ chồng ông T2, bà N với bị đơn là vợ chồng ông T, bà Đ. Ngày 07/10/2019 Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó, ông T, bà Đ có trách nhiệm trả cho bà N, ông T2 tổng số tiền gốc và lãi là 1.800.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án theo đơn đề nghị của bà N. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2019 giữa ông T, bà Đ với ông L2, bà T1 bị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên là vô hiệu nên nhà đất thuộc thửa số 82 tờ bản đồ QH vẫn là tài sản của ông T, bà Đ. Do đó, Chi cục Thi hành án huyện Đại Từ đã áp dụng biện pháp kê biên tài sản nhà đất thuộc thửa 82, tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ để đảm bảo thi hành án. Nay Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị giải quyết theo pháp luật đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ quyền sử dụng đất và nhà công trình trên đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ QH vị trí thửa đất tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 647081 (mang tên ông T, bà Đ) và ông T, bà Đ được toàn quyền sở hữu nhà công trình trên đất do ông L2, bà T1 đã sửa chữa.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 tổng số tiền 3.098.380.000 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Thanh L2 và bà Nông Thị T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do nhận định, đánh giá của bản án sơ thẩm không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án dẫn đến quyết định không đúng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông bà.

Ngày 25/7/2023 nguyên đơn bà Phạm Thị N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 phải chịu toàn bộ thiệt hại do hành vi xây dựng, coi nói thêm khi cơ quan chức năng có yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Ngày 25/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm theo điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự do người khởi kiện vợ chồng ông bà đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị N, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; còn ông L2, bà T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L2, bà T1 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên sau khi tóm tắt nội dung vụ án, nghe ý kiến trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh luận đã kết luận:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến các đương sự; đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2021/DS-PT ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành L3, bà Nông Thị T1 với bị đơn chị Trần Thị Đ, anh Nguyễn Văn T và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã quyết định: ... Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Minh T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Thành L3 và bà Nông Thị T1 với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ QH diện tích 125m² và tài sản trên đất là nhà cấp 4 hai tầng xây năm 2010 tại xóm S, thị trấn H, huyện Đ đã được Văn phòng C công chứng ngày 27/9/2019 là vô hiệu toàn bộ. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không yêu cầu”.

Ngày 28/5/2021 ông Nguyễn Thành L3, bà Nông Thị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2021/DS-PT ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà đất cùng số tiền mà vợ chồng ông bà đã bỏ ra để sửa chữa, cải tạo nhà. Ngày 10/6/2021 Tòa

án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý vụ án dân sự số 27/TB-TLVA xác định ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1 là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ là bị đơn, bà Phạm Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 18/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N có yêu cầu độc lập yêu cầu xác định giá trị tài sản của vợ chồng ông bà Long T3 sửa chữa, nâng cấp nhà và tài sản của vợ chồng ông bà Tình Đ1 làm cơ sở cho việc thi hành án; ngày 26/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý yêu cầu độc lập của bà N.

Ngày 27/9/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị Thu r toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N không rút yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lại địa vị tố tụng, theo đó bà Phạm Thị N trở thành nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đ là bị đơn, ông Nguyễn Thanh L2 và bà Nông Thị T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh L2, bà Trần Thị T4 lập ngày 27/9/2019 tại Văn phòng Công chứng An Chung huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên bị vô hiệu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2021/DS-PT ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên thì thấy: Ngày 27/9/2019, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông L2, bà T4 đã chuyển trả cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà Đ tổng số tiền theo thoả thuận là 1.450.000.000 đồng; ông T, bà Đ đã bàn giao nhà đất, cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 82 tờ bản đồ QH tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ cho vợ chồng ông L2, bà T4 quản lý, sử dụng.

Theo ông L2, bà T4 trình bày, quá trình chuyển đến ở, gia đình đã xây dựng, cải tạo, sửa chữa hai lần với số tiền tổng cộng hơn 1.200.000.000 đồng nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thành lập hội đồng định giá và nhiều lần đến nơi tài sản tranh chấp để thẩm định, định giá nhưng do ông L2, bà T4 không hợp tác nên không tiến hành thẩm định, định giá được.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tham khảo biên bản định giá tài sản ngày 28/5/2020 (trong vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2, bà T4 với ông T, bà Đ) để làm căn cứ giải quyết. Tại biên bản thể hiện ông L2, bà T4 đã xây dựng, cải tạo, sửa chữa với tổng chi phí 913.380.000 đồng. Về đất, giá thực tế tại khu vực giáp ranh hoặc gần vị trí thửa tranh chấp chưa có hộ dân nào chuyển nhượng, tuy nhiên phía nguyên đơn bà N và đại diện phía bị đơn là ông L có mặt tại buổi định giá thống nhất xác định giá thực tế là 20.000.000 đ/m². Tại phiên tòa sơ thẩm cả nguyên đơn là bà N, đại diện bị đơn ông L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông L2, bà T4 thống nhất giá đất thực tế thửa đất tranh chấp là 20.000.000đ/1m². Tổng giá trị

đất là $125\text{m}^2 \times 20.000.000\text{đ} = 2.500.000.000$ đồng. Sự thoả thuận này phù hợp Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, tổng giá trị nhà đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ QH thuộc tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ do vợ chồng ông L2, bà T4 đang quản lý là $2.500.000.000$ đồng + $913.380.000$ đồng = $3.413.380.000$ đồng.

[3]. Xét về lỗi:

Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2021/DS-PT ngày 14/5/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xác định: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông T, bà Đ và vợ chồng ông L2, bà T4 lập ngày 27/9/2019 tại Văn phòng C là hợp đồng vô hiệu toàn bộ vì có dấu hiệu tẩu tán tài sản của người có nghĩa vụ là ông T, bà Đ đối với người thứ ba là bà N, ông T2.

Tại các phiên toà, ông L2, bà T4 đều khẳng định việc nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T, bà Đ trên cơ sở thoả thuận, không biết việc ông T, bà Đ chuyển nhượng nhà đất với mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba.

Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm tham gia giao dịch, ông L2, bà T4 không có cơ sở để biết việc giao dịch của mình với ông T, bà Đ có dấu hiệu tẩu tán tài sản, ông L2, bà T4 hoàn toàn tin rằng đối tượng tài sản giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực. Tuy nhiên, bản án phúc thẩm nêu trên xác định hợp đồng vô hiệu cả về giá vì hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C ghi giá $450.000.000$ đồng nhưng theo giấy nhận tiền là $1.450.000.000$ đồng.

Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định L2, bà T4 có một phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và phải chịu 30% thiệt hại; từ đó buộc ông L2, bà T4 phải giao lại cho ông T, bà Đ nhà đất (kể cả phần đã sửa chữa nâng cấp) thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ QH, diện tích thửa đất 125 m^2 tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV647081 cấp ngày 16/7/2015 mang tên ông T, bà Đ và buộc ông T, bà Đ phải hoàn trả và thanh toán cho ông L2, bà T4 số tiền $3.098.380.000$ đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Với phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên tại phiên toà hôm nay là phù hợp, cần chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nông Thị T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng bà N1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002605 ngày 02/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002616 ngày 10/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ. Ông Nguyễn Thanh L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng ông L2 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002600 ngày 01/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Đại Từ;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS huyện Đại Từ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án và Tòa án.

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

(Đã ký)

Lương Văn Hiến