

Bản án số: **167/2024/DS - PT**

Ngày: 13 – 9 – 2024

V/v “*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Mạnh, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 07 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 250/2024/QĐ – PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979, CCCD số 02417900xxxx; địa chỉ: số 76 Q, phường E, quận T4, TP Đà Nẵng. Bà T có mặt

2. Bị đơn: Ông Phùng Gia L, sinh năm 1955, CCCD số 03805500xxxx; địa chỉ: 11/18 hẻm 34 kiệt 80 đường R, quận Y, thành phố Đà Nẵng. Ông L vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1973, CCCD số 04817300xxxx; địa chỉ: 32 U, phường E, quận T4, TP Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Thanh H: Ông Đinh Xuân L1, sinh

năm 1983, CCCD số 04908301xxxx; trú tại thôn A, xã S, huyện G, tỉnh Quảng Nam – là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/9/2024 tại Văn phòng công chứng D). Ông Linh có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970. Địa chỉ; tổ 28 phường J, quận T4, TP Đà Nẵng. Bà T1 vắng mặt

3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: 74 Q, phường E, quận T4, TP Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử và giải quyết vắng mặt

3.4. Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1997. Địa chỉ: 32 U, phường E, quận T4, TP Đà Nẵng. Ông K vắng mặt

3.5. Bà Lưu Thị T3, sinh năm 1980 (vợ Ông L). Địa chỉ: 11/18 hẻm 34 kiệt 80 đường R, quận Y, TP Đà Nẵng. Bà Thẩm vắng mặt

4. Do có kháng cáo của: Bà Phan Thị Thanh H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 07/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào đầu tháng 06/2021 do biết bà T có nhu cầu mua đất nên bà Nguyễn Thị T2 là hàng xóm giới thiệu bà T gặp bà Phan Thị Thanh H. Bà H giới thiệu và đưa bà T đến xem lô đất tại khu vực 64 đường Z, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng; có diện tích: 476.1 m²; tờ bản đồ số 42; thửa số 18 của ông Phùng Gia L. Vì lô đất này Ông L chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Bà H và Ông L có cam kết là nếu bà T mua thì Bà H và Ông L sẽ đảm bảo làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để có thể làm nhà ở. Vì tin tưởng Bà H và Ông L nên bà T đã đồng ý mua.

Khoảng 10h30 sáng ngày 08.06.2021 tại nhà của bà Phan Thị Thanh H, số 32 U, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng. Theo yêu cầu của Bà H bà T đã chuyển khoản cho Bà H với tổng số tiền là 500.000.000 đồng để đặt cọc mua lô đất của Ông L với giá 1.800.000.000 đồng trước sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T2.

Đến ngày 09.06.2021, bà T cùng Bà H ra ngân hàng Vietcombank chi nhánh B rút 1.300.000.000 đồng tiền mặt để giao đủ tiền mua đất. Bà H yêu cầu chỉ giao cho Ông L số tiền 900.000.000 đồng nên, bà T và Bà H đến nhà Ông L giao cho Ông L số tiền mặt 900.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 400.000.000 đồng tiền mặt bà T giao cho Bà H để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Bà H.

Đến tối ngày 09.06.2021, bà T tiếp tục chuyển cho Bà H 100.000.000 đồng tiền hoa hồng vào tài khoản của Nguyễn Đình K theo yêu cầu của Bà H.

Đến ngày 21.06.2021 Bà H tiếp tục yêu cầu chuyển thêm 100.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ cho đủ và bà T đã chuyển đủ cho Bà H.

Vậy tổng số tiền bà T đã giao cho Ông L là 900.000.000 đồng, tổng số tiền bà T đã giao cho Bà H là: 1.100.000.000 đồng. Ông L đã bàn giao mảnh đất tại khu vực 64 đường Z, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng cho bà T quản lý và sử dụng gồm có một căn nhà tạm và một số cây lâu năm đã trồng trên đất. Do lô đất có những chỗ trũng bị đọng nước khi trời mưa nên bà T đã thuê Ông L đổ đất lấp và làm bằng phẳng mặt đất, đồng thời bà T cũng đã đo đạc lại thì thấy diện tích đất chỉ có khoảng 200m², nên đã liên hệ với Ông L để yêu cầu Ông L thực hiện việc giao đất như đúng thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán, nhưng Ông L có thái độ trốn tránh, không có thiện chí hợp tác.

Bà T đã rất nhiều lần liên hệ để hỏi về việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Bà H cứ hứa lần nữa mãi mà không chịu thực hiện nghĩa vụ của mình.

Tháng 11/2023 bà T có làm đơn xin hòa giải tại UBND phường E, quận T4, TP Đà Nẵng, nhưng qua hai lần hòa giải tại UBND phường E, quận T4, TP Đà Nẵng đều không thành. Nên bà T đã làm Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận T4, TP Đà Nẵng đề nghị giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 10.06.2021 giữa bà T và ông Phùng Gia L vô hiệu do vi phạm pháp luật.

- Yêu cầu ông Phùng Gia L và bà Phan Thị Thanh H hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) cho bà T, trong đó ông Phùng Gia L phải trả 900.000.000 đồng, bà Phan Thị Thanh H phải trả 1.100.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, Luật sư Nguyễn Thành T5 thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà T.

** Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phùng Gia L trình bày:*

Đầu năm 2021, Bà H cùng bà T vào hỏi mua đất của ông, riêng Bà H cũng có mảnh đất bà mua lại của người khác trong khu vực này. Còn bà T thì hai người giới thiệu là có chồng Tây, có thuê nhà phía ngoài và cũng là buôn đất trong Hội An. Hai người yêu cầu xem giấy tờ, xem địa thế đất nhà cửa và chuồng trại. Ông L có nói với hai người là trên mảnh đất này là Phường không cho phép xây dựng lớn vì là đất nông nghiệp. Hiện tại, chỉ là căn nhà phân làm 4 phòng, cột sắt khung sắt, mái tôn mới thay, xung quanh xây bọc nhà cao từ 1m đến 1,2m bằng tường gạch, lát gạch, men trắng, qua nhà đám đất cao lên 1,5m nơi này Ông L xây dựng chuồng trại chăn nuôi. Bà H cùng bà T cũng đã kiểm tra tổng thể khu nhà, chuồng trại của Ông L.

Sáng hôm sau, Bà H và T cùng anh T1 (tên M - C) đến nhà Ông L cùng thống nhất giá với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và hẹn 3 giờ chiều cùng ngày vào đưa tiền. Sau khi rút ngân hàng và đưa tiền thì còn lại 100.000.000 đồng. Ông L nhờ bà T viết giấy chứng nhận đã giao đủ giấy tờ. và dặn phải giữ gìn tờ giấy xác nhận của phường đừng để thất lạc, trong 15 nhà có đất chỉ có 3 nhà có giấy này.

Trước khi giao tiền Ông L đã thông báo cho bà T về nguồn gốc đất, tình trạng đất là đất nông nghiệp nhưng bà T vẫn đồng ý mua. Bà T đã nhận đất, phá dỡ toàn bộ nhà cũ của Ông L trên đất, tiền bà T đưa Ông L đã đi mua nhà, đất chỗ khác để làm nhà nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà T Ông L không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi cho ông.

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

- Bà Phan Thị Thanh H trình bày tại biên bản lấy lời khai vào ngày 04.01.2024 tại Tòa án nhân dân quận Sơn Trà: Bà xác định bà T có chuyển cho bà tổng cộng 700.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng chuyển khoản qua tên bà tôi để bà đặt cọc cho Ông L, số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản Nguyễn Đình K, con rể bà là tiền môi giới mà bà T cho bà vì công bà giúp bà T mua mảnh đất này. Và 100.000.000 đồng nữa là tiền mặt bà T đưa cho bà là tiền bà T nhờ bà ngoại giao để giúp bà T đẩy nhanh việc làm giấy tờ. Ngoài ra Bà H vào ngày 09.06.2021 bà T có nhờ bà đến ngân hàng để chứng kiến bà T rút 1.300.000.000 đồng để chùng tiền đất cho Ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà không đồng ý, bởi lẽ từ ban đầu vai trò của bà trong việc này chỉ là người môi giới, bà đã nhận 100.000.000 đồng tiền môi giới do bà T tự nguyện chi, nên bà không trả lại số tiền này.

Đối với việc bà T trình bày có chuyển cho bà 1.100.000.000 đồng thì đề nghị bà T đưa ra các chứng cứ chứng minh việc này, còn trên thực tế bà T chỉ đưa cho bà 200.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng tiền môi giới và 100.000.000 đồng tiền chi phí đề sau này tôi giúp bà T làm giấy tờ thì tôi việc trả lại số tiền này. Đối với số tiền 1.300.000.000 đồng bà T rút ngân hàng ngày 09.6.2021, Bà H đưa cho Ông L 400.000.000 đồng, số tiền 900.000.000 đồng nhận của bà T Bà H đã đưa lại cho bà T ngay tại Ngân hàng.

- Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà và bà Nguyễn Thị T là hàng xóm của nhau, việc mua bán đất giữa bà T và Bà H như thế nào bà không rõ, bà chỉ làm chứng việc bà T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho Bà H vào ngày 08.6.2021. Bà T2 có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T1, bà Lưu Thị T3 và ông Nguyễn Đình K không có văn bản trình bày.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 100, 167, 188 Luật Đất đai
- Điều 116, 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 10.6.2021 giữa bà Nguyễn Thị T đối với ông Phùng Gia L vô hiệu.

2. Buộc ông Phùng Gia L phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*)

3. Buộc bà Phan Thị Thanh H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Sau khi ông Phùng Gia L hoàn tất xong khoản nợ nêu trên thì bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại bản chính các giấy tờ cụ thể: Bảng kê khai về nguồn gốc đất nông nghiệp được UBND phường E xác nhận vào ngày 19.11.2012 cấp cho bà Nguyễn Thị T1; Giấy chuyển nhượng đất ngày 15.02.2013 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Phùng Gia L; sơ đồ kỹ thuật thửa đất; biên lai thuế thể hiện người nộp thuế Mai Văn L2 cho ông Phùng Gia L.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 28.3.2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ là bà Phan Thị Thanh H.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu (*Đã nộp, đã chi*).

6. Án phí DS-ST: ông Phùng Gia L phải chịu là: 39.000.000 đồng (*ba mươi chín triệu đồng*) và bà Phan Thị Thanh H phải chịu 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 36.300.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002923 ngày 18.12.2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Ngày 05 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Sơn Trà nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh H ghi ngày 04/6/2024, theo đơn Bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do:

1. *Về thủ tục tố tụng:* Bản án sơ thẩm Tòa án quận Sơn Trà nhận định: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phùng Gia L và Bà H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Như vậy, Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuy nhiên, đối chiếu quy định điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS (*thẩm quyền theo lãnh thổ*) ông Phùng Gia L bị đơn có nơi cư trú tại quận Y, thành phố Đà Nẵng, nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án quận Y, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án quận Sơn Trà thụ lý giải quyết là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2. *Về nội dung:* Theo thủ tục tố tụng Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuy nhiên nội dung giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/6/2021 giữa Ông L và bà T mà Bà H là người làm chứng. Do đó, Bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại diễn biến của vụ án, các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/6/2021 chuyển đổi sang hình thức vay tiền theo hợp đồng tín dụng xác lập ngày tháng năm nào, số tiền vay, thời hạn, lãi suất vay, bên vi phạm nghĩa vụ... để bà T khởi kiện và Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết buộc bị đơn ông Phùng Gia L trả cho bà T 900.000.000 đồng và Bà H trả 1.100.000.000 đồng.

3. *Về hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/6/2021, Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu.*

- Ông L chuyển nhượng cho bà T thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Khu vực đường Z, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng có diện tích sử dụng 476,1m², thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42, có nguồn gốc do Ông L mua lại, có ghi rõ, về tứ cận, với hình thức sử dụng: đất làm trại chăn nuôi, đã có 150m² nhà ở trên đất, còn lại trồng cây lâu năm, diện tích thửa đất này Ông L đã sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp, các giấy tờ pháp lý chứng minh kèm theo được ghi tại Điều 1 của hợp đồng.

- Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, bà T và Ông L tự thỏa thuận với giá 1.800.000.000 đồng, thanh toán ngay sau khi hợp đồng ký kết ngày 10/6/2021. Bà T giao đủ cho Ông L số tiền trên, Ông L giao đủ các loại giấy tờ pháp lý nguồn gốc quyền sử dụng đất, bàn giao toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất cho bà T quản lý, không có ai tranh chấp.

- Về đăng ký quyền sử dụng đất: hợp đồng quy định khi nhà nước cho phép làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất chuyển nhượng thì bà T liên hệ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận, Ông L hỗ trợ bà T lập hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận, là trách nhiệm của bà T và Ông L trong hợp đồng, Bà H không liên quan. Các bên khi giao kết hợp đồng đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Đối với số tiền bà T khai đã chuyển cho Bà H 500 triệu đặt cọc cho Ông L và rút tại ngân hàng 1.300.000.000 đồng, giao cho Ông L 900.000.000 đồng giao cho Bà H 400 triệu là không đúng với thực tế khách quan vụ việc, mà toàn bộ số tiền này được bà T và Ông L thống nhất với nhau tại hợp đồng giao nhận đầy đủ tại Điều 2 của hợp đồng, Bà H chỉ là người làm chứng, nên không có nghĩa vụ trả lại cho bà T theo khoản 3 Điều 131 BLDS.

Đối với 200 triệu bà T chuyển khoản cho Bà H đây là tiền công môi giới bà T tự nguyện cho Bà H, không liên quan đến hợp đồng nên Bà H không có nghĩa vụ trả lại cho bà T.

Tài liệu chứng cứ bà T cung cấp là các đoạn ghi âm giữa bà T với Ông L và bà T với Bà H do bà T cung cấp chưa được kiểm chứng, nên Bà H không chấp nhận.

Lời khai của Bà H do Tòa án ghi ngày 04/01/2024 không phản ánh đúng lời khai của bà, Bà H đã yêu cầu thay đổi lời khai lại cho phù hợp nhưng không được Tòa án chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm xuất cảnh đối với bà là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bà H.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đinh Xuân L1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh H giữ nguyên nội dung Bà H đã trình bày tại Đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Bà H.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà H, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phan Thị Thanh H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thời hạn, nội dung kháng cáo:* Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử và tuyên Bản án số: 30/2024/DSST-ST vào ngày 20 tháng 5 năm 2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm vào ngày 05 tháng 6 năm 2024 là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị Thanh H:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo Thông báo thụ lý vụ án số: 288/2023/TB-TLVA ngày 18/12/2023 của Tòa án sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án tại các phiên công khai chứng cứ, hoà giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án sơ thẩm đều xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là giải quyết vụ án về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/6/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại bản án sơ thẩm thể hiện thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng chỉ là sai sót do đánh máy và Tòa án sơ thẩm đã có Quyết định số: 30/QĐ-SCBSBA ngày 22/5/2024 về việc sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/6/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do đó, Bà H kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết không đúng thẩm quyền, thụ lý vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là không có cơ sở.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Gia L và bà Nguyễn Thị T:

[2.2.1] Quyền sử dụng đất ông Phùng Gia L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42, diện tích 476,1m² tại địa chỉ 64 Z, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, Ông L chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Giấy tờ pháp lý đối với thửa đất chuyển nhượng chỉ có “*Bảng kê khai về nguồn gốc đất nông nghiệp được UBND phường E, quận T4 xác nhận vào ngày 19/11/2012*”, không đủ điều kiện để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Ngoài ra, theo kết luận của UBND phường E, quận T4 tại Biên bản hòa giải ngày 27/11/2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2024: *thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42 là đất rừng, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật thì thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng*. Do đó, Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Gia L và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42 nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật.

[2.2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ tài liệu là lời khai nhận của bà Nguyễn Thị T, ông Phùng Gia L, bà Phan Thị Thanh H, các tài liệu bà T cung cấp là các cuộc ghi âm giữa bà T với Ông L, bà T với Bà H, Biên bản lấy lời khai của Bà H ngày 04.01.2024 đã được Tòa án sơ thẩm tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ có cơ sở xác định Ông L nhận của bà T số tiền 900.000.000 đồng, Bà H nhận của bà T 1.100.000.000 đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc Ông L hoàn trả lại cho bà T 900.000.000 đồng, Bà H hoàn trả lại cho bà T 1.100.000.000 đồng đã nhận là đúng quy định theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Bà H, người đại diện hợp pháp của Bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: bà Phan Thị Thanh H phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 100, 167, 188 Luật Đất đai

- Điều 116, 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phùng Gia L.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 10.6.2021 giữa bà Nguyễn Thị T đối với ông Phùng Gia L vô hiệu.

2. Buộc ông Phùng Gia L phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*)

3. Buộc bà Phan Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định

tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Sau khi ông Phùng Gia L hoàn tất xong khoản nợ nêu trên thì bà Nguyễn Thị T phải bàn giao cho ông Phùng Gia L: Lô đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42, có diện tích 476,1m² tại số 64 đường Z, phường E, quận T4, thành phố Đà Nẵng và bản chính các giấy tờ cụ thể: Bảng kê khai về nguồn gốc đất nông nghiệp được UBND phường E xác nhận vào ngày 19.11.2012 cấp cho bà Nguyễn Thị T1; Giấy chuyển nhượng đất ngày 15.02.2013 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Phùng Gia L; sơ đồ kỹ thuật thửa đất; biên lai thuế thể hiện người nộp thuế Mai Văn L2 cho ông Phùng Gia L.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 28.3.2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ là bà Phan Thị Thanh H.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu (*Đã nộp, đã chi*).

6. Về án phí

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phùng Gia L phải chịu là: 39.000.000 đồng (*ba mươi chín triệu đồng*) và bà Phan Thị Thanh H phải chịu 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 36.300.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002923 ngày 18.12.2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0002649 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng.

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

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 6,7,9 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.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Sơn Trà;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

Cao Văn Hiếu