

Bản án số: 293/2024/DS-PT

Ngày 14 - 5 - 2024

V/v: “Kiện đòi tài sản; tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà, chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tranh
chấp dân sự vay tài sản”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 07 đến 14 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 530/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc: “Kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp dân sự vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3122/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị Như D, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn D1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Bà Lưu Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông D1, bà T: Bà Trần Thị Hồ T1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy ngày 22/6/2022).

3. Ông Nguyễn N, sinh năm 1958 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà G: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số B T, Phường D, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà G: Bà Phan Thị Lệ T2, Luật sư của Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh L (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tinh T3, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, R, T, O, Canada, M6L, 1W1.

2. Ông Đoàn Ngọc T4, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đặng Hữu H1, sinh năm 1951 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà Trương Thị D2, sinh năm 1958 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ông Võ Quang Anh T5, sinh năm 1982 (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Minh T6, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Công ty TNHH Một thành viên Q và Khai thác tài sản – Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: Tầng F, số D đường P, Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C; chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn, ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T và ông Nguyễn Nhị .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Hà Thị Như D và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguyên diện tích đất 480,4m² thuộc thửa 576 tờ bản đồ số 55 (2007) trên đất có 01 căn nhà là do bà D sang nhượng của ông Nguyễn Đình H2 vào năm 1985, với giá 2 chỉ vàng 24K. Sau đó, bà D làm 01 căn nhà gỗ trên đất. Năm 1990, bà D đi nước ngoài nên đã ủy quyền cho ông Nguyễn T7 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ), hai bên có viết giấy tay đối với cam kết này. Năm 2009, do không tin tưởng ông Nguyễn T7 nên bà D nhờ bà Nguyễn Thị G đứng tên giấy CNQSDĐ nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản và ngày 05/6/2009, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số AO 736643 cho bà G.

Năm 2010, bà D xây dựng và sửa chữa lại nhà, chi phí thiết kế và xây dựng do bà D trả tiền. Năm 2011, bà G tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà trên nên bà D đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà D và bà G đã thỏa thuận được với nhau nên hai bên cùng lập giấy thỏa thuận và cam kết ngày 02/7/2012 nên bà D đã rút đơn khởi kiện.

Sau đó, bà G tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T vào tháng 7/2012 và ông D1, bà T đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số BL 284142 ngày 26/7/2012.

Ngày 01/10/2012, bà D và ông Đoàn Ngọc T4 ký hợp đồng đặt cọc 01 tỷ đồng để chuyển nhượng nhà đất trên và ngày 10/10/2012 thì các bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay, với giá 15 tỷ đồng. Tuy nhiên, bà G không đến làm thủ tục nên việc chuyển nhượng trên không thực hiện được và bà D, ông T4 đã tự thỏa thuận với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng giữa các bên.

Năm 2010, bà D nhờ bà G đứng tên vay giúp tại Ngân hàng N1, chi nhánh Đ, số tiền 2.000.000.000 đồng, bà G yêu cầu trả lãi suất 6%/tháng, sau đó tăng lên 9%/tháng. Khi bà D nhận tiền vay có viết vào sổ nhận nợ của bà G. Do làm ăn thua lỗ không trả được nợ nên tháng 5/2011, bà G yêu cầu bà D viết giấy nợ với số tiền 5.500.000.000 đồng. Tại giấy thỏa thuận ngày 02/7/2012, bà D xác nhận còn nợ bà G 5.600.000.000 đồng nợ gốc và 1.522.000.000 đồng nợ lãi. Tính đến ngày 24/6/2012 thì bà D còn nợ bà G 7.122.000.000 đồng. Từ đó đến nay bà D chưa trả nợ cho bà G.

Trong quá trình sinh sống tại Canada, năm 2005 bà D có bán 01 căn nhà tại Canada cho bà Lâm Thu T8 (con gái là bà Nguyễn Hồng Á ở Việt Nam). Lúc này, bà Á là người trả tiền cho bà D. Do bà Á không thể chuyển tiền từ Việt Nam sang Canada nên đã nhờ ông Nguyễn Tinh T3 (lúc này đang ở Việt Nam) chuyển tiền vào tài khoản của cơ sở Nguyễn N để bà G gửi giữ tại Ngân hàng giúp bà D. Việc bà D nhờ bà G nhận và giữ tiền chỉ trao đổi qua điện thoại, không có giấy tờ gì. Tổng số tiền ông T3 chuyển cho bà G giữ giúp là 3.660.000.000 đồng từ năm 2005 đến nay. Tại thời điểm hai bên lập thỏa thuận ngày 02/7/2012 bà D chưa có chứng cứ nên chưa đề cập đến vấn đề này.

Nay, bà D yêu cầu vợ chồng ông D1, bà T trả lại nhà và đất diện tích 480,4m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại là đất HNK), thuộc thửa 576 tờ

bản đồ số 55, tọa lạc tại thị trấn L, Đ, Lâm Đồng. Đối với số tiền 7.122.000.000 đồng nợ bà G thì bà D bà chỉ đồng ý trả 5.600.000.000 đồng và cân trừ số tiền 3.660.000.000 đồng bà G đã nhận của bà từ ông T3.

Bị đơn trình bày:

Ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 08/3/2012, ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G có thỏa thuận sang nhượng cho ông bà nhà và đất với diện tích 480,4m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại là đất HNK), thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại thị trấn L, Đ, Lâm Đồng, với giá 7.540.000.000 đồng. Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1 Ông D1, bà T đã giao đủ tiền cho ông N, bà G. Tuy nhiên do bà Hà Thị Như D khởi kiện nên Tòa án có Công văn ngăn chặn việc cấp sổ cho ông bà.

Ngày 02/7/2012, bà D rút đơn khởi kiện nên ông bà đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 284142 ngày 26/7/2012. Sau đó, ông D1, bà T và bà G đã thỏa thuận như sau: Đến hết ngày 24/12/2012 mà bà D không bán được nhà đất cho ai thì tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông D1, bà T. Quá trình sang nhượng ông D1, bà T không biết bà D là ai và khi ông bà chuyển nhượng đất chỉ căn cứ vào giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà G. Hiện nay giấy CNQSDĐ này ông D1, bà T đang giữ, không thể chấp, cầm cố ở đâu.

Nay, bà D khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại nhà và đất thì ông D1, bà T không đồng ý.

Ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị G thống nhất trình bày:

Ông N, bà G thừa nhận diện tích đất và căn nhà trên đất đang tranh chấp là tài sản của bà Hà Thị Như D. Bà G chỉ là người đứng tên dùm cho bà D trong giấy CNQSDĐ. Ngày 02/7/2012, bà G và bà D có lập biên bản thỏa thuận và cam kết với nội dung: Tính đến ngày 24/6/2012, bà D còn nợ bà G 7.122.000.000 đồng. Bà D có trách nhiệm trả cho bà G trong vòng 06 tháng kể từ ngày 02/7/2012. Riêng số nợ gốc là 5.600.000.000 đồng thì bà D cam kết trả lãi 1,5%/tháng cho bà G, còn số tiền 1.522.000.000 đồng thì bà D không phải trả lãi. Do bà D không trả lãi cho bà G theo thỏa thuận nên bà G yêu cầu bà D trả nợ gốc và lãi nhiều lần nhưng bà D vẫn không thực hiện.

Vì vậy, bà G yêu cầu Trung tâm Thẩm định giá xem xét thẩm định tài sản trên của bà D để thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, bà G đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông D1, bà T với giá 7.540.000.000 đồng là phù hợp với giá thị trường. Ngày 26/7/2012, ông D1, bà T được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở. Việc bà G đứng ra bán nhà đất trên là đúng theo thỏa thuận của hai bên. Còn việc bà D trình bày bà G có đứng ra vay 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng N1, chi nhánh Đ để dẫn đến số tiền bà D nợ bà G, ông N 7.122.000.000 đồng là không đúng.

Nay, bà D khởi kiện yêu cầu trả lại nhà và đất nêu trên thì bà G đồng ý

nhưng bà D phải có trách nhiệm trả cho bà G 7.122.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 24/6/2012 đối với số tiền 5.600.000.000 đồng là 2.032.800.000 đồng. Còn việc ông N, bà G chuyển nhượng nhà và đất cho ông D1, bà T thì ông N, bà G sẽ trả tiền cho ông D1, bà T.

Đối với số tiền 3.660.000.000 đồng bà D yêu cầu thì bà G, ông N không đồng ý vì thực tế ông N, bà G có nhận tiền của ông T3 số tiền nói trên nhưng đây là việc làm ăn giữa cơ sở Nguyễn N và ông Nguyễn Tinh T3, không liên quan gì đến việc nợ nần của bà D. Vì vậy, ông N, bà G không đồng ý đối với yêu cầu này của bà D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Tinh T3 trình bày:

Đối với số tiền 3.660.000.000 đồng là tiền của bà D bán nhà tại Canada cho bà Lâm Thị Thu T9. Do lúc đó bà Nguyễn Hồng Á là mẹ của bà T9 đứng ra trả tiền cho bà D. Tuy nhiên, do tiền Việt Nam không chuyển qua Canada được nên bà D có nhờ ông T3 nhận tiền trên từ bà Á và chuyển vào tài khoản của cơ sở N2 (vì cơ sở Nguyễn N là thông gia, bạn bè thân với bà D). Do đó, ông đã chuyển toàn bộ số tiền trên vào số tài khoản 421104004518 của cơ sở N2 mở tại Ngân hàng N1, chi nhánh Đ theo 12 lần nộp tiền. Ông khẳng định số tiền này là của bà D và ông không biết bà D chuyển tiền cho cơ sở N2 với mục đích gì và ông cũng không liên quan gì đến số tiền này cũng như việc tranh chấp giữa bà D với ông N, bà G.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 09/3/2012, bà G đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà T. Sau đó, các bên liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ để được cấp giấy CNQSDĐ. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực thì UBND huyện Đ đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông D1, bà T theo đúng trình tự thủ tục và nội dung được pháp luật đất đai quy định.

Nay các bên đương sự có tranh chấp diện tích đất trên thì UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2014/DS-ST ngày 30/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông D1, bà T xác lập ngày 09/3/2012 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông D1, bà T xác lập ngày 09/3/2012 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 576 tờ bản đồ số 55 tọa lạc thị trấn L, huyện Đ.

3. Hủy Quyết định số 1644/QĐUB ngày 26/7/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BL 284142 ngày 26/7/2012 mang tên ông D1, bà T và Quyết định số 1791/QĐUB ngày 05/6/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp quyền sử dụng đất cho bà G.

4. Xác định nhà và đất tại thửa 576, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại thị trấn L, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà D. Bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở theo quy định.

5. Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà D về việc yêu cầu bà G, ông N trả số tiền 3.660.000.000 đồng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N, bà G. Buộc bà D trả cho ông N, bà G số nợ gốc 5.600.000.000 đồng và lãi suất là 2.126.850.000 đồng.

7. Buộc ông N, bà G phải có nghĩa vụ trả cho ông D1, bà T số tiền chuyển nhượng nhà đất là 7.540.000.000 đồng.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 129/2016/DS-PT ngày 12/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông D1, bà T xác lập ngày 09/3/2012 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông D1, bà T xác lập ngày 09/3/2012 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 576 tờ bản đồ số 55 tọa lạc thị trấn L, huyện Đ.

3. Hủy Quyết định số 1644/QĐUB ngày 26/7/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 284142 ngày 26/7/2012 mang tên ông D1, bà T và Quyết định số 1791/QĐUB ngày 05/6/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp quyền sử dụng đất cho bà G.

4. Xác định nhà và đất tại thửa 576, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại thị trấn L, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà D. Bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở theo quy định.

5. Hủy một phần nội dung bản án liên quan đến yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà D về việc yêu cầu bà G, ông N trả số tiền 3.660.000.000 đồng. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng để tiến hành xác minh, làm rõ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung này của bà D.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N, bà G. Buộc bà D trả cho ông N, bà G số nợ gốc 7.122.000.000 đồng.

7. Bác yêu cầu phản tố của ông N, bà G về việc yêu cầu bà D trả số tiền lãi 4.502.400.000 đồng.

8. Buộc ông N, bà G phải có nghĩa vụ trả cho ông D1, bà T số tiền chuyển

nhượng nhà đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu tổng số tiền 4.359.747.101 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2014/DS-ST ngày 30/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng và Bản án dân sự phúc thẩm số 129/2016/DS-PT ngày 12/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

Căn cứ: Khoản 2, 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 121, 127, 128, 129, 256, 471, 472, 473, 474, 475, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 4, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Như D về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T đối với lô đất có diện tích 480,4m² thuộc thửa đất 576 tờ bản đồ số 55, tọa lạc thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Văn phòng C2 công chứng số 16822, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2012 vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T số tiền 3.419.641.294 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Như D về việc “Kiện đòi lại tài sản” đối với vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G. Buộc vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G phải trả cho bà Hà Thị Như D số tiền 1.238.000.000 đồng.

5. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” của vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu bà Hà Thị Như D phải trả số tiền 7.122.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Hậu quả của việc giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218

Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/8/2022, bị đơn, ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T kháng cáo yêu cầu: Hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Hà Thị Như D đối với thửa 576, tờ bản đồ số 55, diện tích 484,4m² (trong đó có 400m² đất ở đô thị và 80,4m² đất trồng cây hàng năm), tại khu phố B, thị trấn L, huyện Đ; công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012 và buộc những người liên quan phải giao trả thửa 576, tờ bản đồ số 55; Trường hợp, không giao được nhà đất thì buộc ông N, bà G và những người liên quan phải bồi thường thiệt hại.

Ngày 04/8/2022, bị đơn, ông Nguyễn N kháng cáo yêu cầu: Không phải trả cho ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T số tiền 3.419.641.294 đồng và trả cho bà Hà Thị Như D số tiền 1.238.000.000 đồng;

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T trình bày:

Việc ông D1, bà T và bà G ký hợp đồng chuyển nhượng đất và được sang tên là đúng pháp luật. Tòa án các cấp không xem xét việc bà D (người nước ngoài) có được mua đất hay không mà chỉ dựa vào thỏa thuận giữa bà G, bà D để công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 576 cho bà D là vi phạm pháp luật đất đai và Luật Nhà ở. Đồng thời, UBND huyện Đ xác nhận việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông D1, bà T là đúng trình tự, thủ tục và được thực hiện sau khi bà D rút đơn khởi kiện và hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Mặc dù, không có giấy biên nhận giao đủ số tiền 7.540.000.000 đồng nhưng tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng ngày 03/7/2012, thì ông N, bà G đều thừa nhận đã nhận đủ số tiền nêu trên. Do đó, có cơ sở xác định ông D1, bà T đã giao đủ số tiền trên cho ông N, bà G.

Trước khi mở phiên tòa ngày 27/02/2022, ông D1, bà T có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012, nếu hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không xem xét. Bản án sơ thẩm nhận định các bên chỉ mua bán đất, không bán nhà là không đúng, do trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2012 đã ghi rõ phân hiện trạng nhà trên đất. Bản án sơ thẩm cho rằng cho bà T ông D1 biết việc bà G đứng tên giùm nhưng không xác định rõ biết từ thời điểm nào. Thực chất, sau khi bà T, ông D1 mua nhà đất bị bà D ngăn chặn thì mới biết chứ không phải đã biết từ trước đó.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1, bà T với bà G. Trong trường hợp hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu bà G, ông N bồi thường theo quy định pháp luật.

Đại diện hợp pháp của ông N, bà G trình bày:

Đối với số tiền 3.666.000.000 đồng: Ông N trước đó có nhận 3.666.000.000 đồng nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lại là nhận

2.300.000.000 đồng, còn số tiền 1.300.000.000 đồng chưa được xem xét làm rõ.

Về bồi thường thiệt hại thì ông N, bà G không đồng ý vì: Ông N, bà G có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2012 nhưng không thể hiện việc giao nhận tiền. Đến ngày 09/3/2012, chỉ có một mình bà G ký hợp đồng chuyển nhượng, bà G không biết chữ nhưng Công chứng viên không đưa người làm chứng vào xác nhận. Nếu hợp đồng này không bị hủy bởi do bà D khởi kiện thì ông N cũng yêu cầu hủy vì lý do trên. Khi bà D khởi kiện thì ông N, bà G có thông báo cho ông D1, bà T biết nên không có lỗi trong việc giao kết; ông D1, bà T đã biết nên có một phần lỗi.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ông N, bà G không có lỗi khi hợp đồng này vô hiệu và hủy hợp đồng giữa bà G với ông D1, bà T.

Đối với số tiền 7.540.000.000 đồng, ông D1, bà T cho rằng đã thanh toán 4.100.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ. Tại phiên tòa, ông N cũng có ý kiến là chưa nhận được số tiền trên, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ chứng cứ tại các phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất và lần thứ hai chứ không phải dựa vào lời khai trước đây để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà G.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Tài liệu hồ sơ thể hiện: Vợ chồng ông D1, bà T đều biết diện tích 480,4m² là tài sản của bà D và đồng ý thỏa thuận nếu như bà D không thực hiện cam kết ngày 02/7/2012 với bà G thì vợ chồng ông D1, bà T được quyền ưu tiên mua nhà, đất.

Ngày 09/3/2012, bà G chuyển nhượng đất cho ông D1, bà T nhưng đến ngày 02/7/2012 lại ký giấy thỏa thuận và cam kết với nội dung đồng ý cho bà D bán nhà và chuyển nhượng đất nói trên. Như vậy, bà G đã có hành vi lừa dối trong việc ký hợp đồng ngày 09/3/2012 và ký giấy thỏa thuận ngày 02/7/2012. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012 vô hiệu do bị lừa dối tại thời điểm xác lập hợp đồng là đúng pháp luật.

Khi bà G và vợ chồng ông D1, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà do bà D xây dựng nhưng các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng đất nên thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được và việc UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông D1, bà T là không phù hợp với thực tế.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với ông D1, bà T ghi giá 1.800.000.000 đồng nhưng giá thực tế hai bên thừa nhận là 7.540.000.000 đồng. Ông D1, bà T cho rằng đã thanh toán hết số tiền 7.540.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, ông N xác nhận chỉ nhận 300 triệu đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên và các tài liệu kèm theo, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông D1, bà T đã thanh toán 3.440.000.000 đồng là đúng. Hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của bà G và ông D1, bà T. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, người đại diện của ông D1, bà T yêu cầu giải quyết việc bồi thường

thiệt hại trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà T và ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T và ông Nguyễn N kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G có đơn phản tố yêu cầu bà Hà Thị Như D phải trả số tiền 7.122.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, ông N, bà G đã rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

Về nội dung:

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Ngày 05/6/2009, bà Nguyễn Thị G được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số AO 736643 đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 55 (2007), tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 08/3/2012, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị G lập Văn bản cam kết về tài sản, được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/3/2012 (bút lục 1545), có nội dung: *“Tài sản là quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền đất theo giấy CNQSDĐ số AO 736643 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/6/2009, bà Nguyễn Thị G được giấy CNQSDĐ số AO 736643 đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 55 (2007), tại thị trấn L, Đ, Lâm Đồng là do bà G mua hoàn toàn bằng tiền riêng. Ông N không có bất kỳ sự đóng góp nào đối với việc mua tài sản trên”*.

Ngày 09/3/2012, bà Nguyễn Thị G và vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 480,4m² thuộc thửa 576 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C2 công chứng ngày 09/3/2012. Ngày 26/7/2012, ông D1, bà T được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số BL 284142 đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa 576, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (bút lục 05).

[3.2.] Ngày 24/5/2017, bà Hà Thị Như D được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 179849, đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa 576, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng,

trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 287m². Ngày 31/5/2017, bà D chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Đặng Hữu H1 và bà Trương Thị D2, được cập nhật biến động sang tên ngày 31/5/2017.

[4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn cho rằng bà G chỉ được nhờ đứng tên trên giấy CNQSDĐ thửa 576 nên việc bà G chuyển nhượng thửa 576 cho ông D1, bà T theo hợp đồng ngày 09/3/2012 là không đúng pháp luật nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, bà D2 đồng ý trả cho bà G tổng cộng 7.122.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền 3.660.000.000 đã nhờ bà G giữ hộ. Bị đơn, bà G xác nhận việc đứng tên giùm nêu trên và đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong khi đó, bị đơn ông D1, bà T cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2012; trường hợp không giao nhà đất thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại.

[5] Xét trình bày và yêu cầu của các đương sự, thấy rằng:

[5.1] Tháng 3/2012, bà D2 khởi kiện về việc “Đòi lại tài sản”, được Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng thụ lý ngày 16/3/2012, giữa các đương sự: Nguyên đơn, bà D2; bị đơn bà G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông N, ông D1 và bà T. Theo yêu cầu của bà D2, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2012/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2012 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản là nhà đất thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại số C, Quốc lộ B, khu phố B, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng”.

[5.2] Ngày 02/7/2012, bà D2 và bà G lập Giấy thỏa thuận và cam kết, có sự chứng kiến của Luật sư Huỳnh T10 và Luật sư Nguyễn Xuân T11 (bút lục 01), có nội dung: Bà D2 sẽ rút đơn khởi kiện để hai bên thỏa thuận giải quyết về tài sản và công nợ; bà G xác nhận đứng tên giùm thửa 576 cho bà D2; bà D2 xác nhận còn nợ bà G tính đến 24/6/2012 là 7.122.000.000 đồng, gồm nợ gốc 5.600.000.000 đồng và lãi 1.522.000.000 đồng; bà G đồng ý để bà D2 bán nhà đất để trả nợ cho bà G. Trong thời gian 6 tháng kể từ ngày 02/7/2012, nếu bà D2 không bán được nhà đất, đồng thời không giải quyết bớt một phần công nợ thì hai bên thống nhất giá để bán tài sản trên, nếu không thống nhất được giá thì bà G yêu cầu trung tâm thẩm định giá và có quyền bán tài sản trên.

[5.3] Sau đó, bà D2 rút đơn khởi kiện nên ngày 03/7/2012, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 40/2012/QĐDS-ST và Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2012/QĐ-BPKCTT đối với việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản là nhà đất thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại số C, Quốc lộ B, khu phố B, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng (bút lục 71). Vì vậy, ngày 26/7/2012, ông D1, bà T mới được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số BL 284142 đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa 576 nêu trên.

[5.4] Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, cùng ngày 26/7/2012, ông D1, bà T và bà G lập Giấy thỏa thuận và cam kết, có sự chứng kiến của Luật sư Huỳnh T10 (bút lục 186), có nội dung: Nếu hết thời hạn 06 tháng như cam kết ngày

02/7/2012, bà D2 tìm được người mua nhà đất thì ông D1, bà T đồng ý sang tên cho người mua và cam kết trong thời gian này không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Nếu bà D2 không tìm được người mua nhà đất và không trả nợ cho bà G thì ông D1, bà T được quyền ưu tiên mua nhà, đất nói trên.

[5.5] Những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định thời điểm Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà D2 thì cả bà G và ông D1, bà T đều biết thửa 576 là tài sản của bà D2; đồng thời, sau khi bà G và bà D2 lập Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 02/7/2012 thì các bên vẫn biết nếu quá 6 tháng kể từ ngày 02/7/2012 mà bà D2 không tìm được người mua nhà đất thì bà G mới được quyền chuyển nhượng cho người khác để thanh toán khoản nợ của bà D2 đối với bà G số tiền 7.122.000.000 đồng.

[5.6] Như vậy, ngày 01/10/2012 và ngày 10/10/2012, bà D2 và ông Đoàn Ngọc T4 ký hợp đồng đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 576 với giá 15.000.000.000 đồng (bút lục 52-55) là trong thời hạn thỏa thuận ngày 02/7/2012 nhưng các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2012 giữa bà G với vợ chồng ông D1, bà T vô hiệu là có căn cứ.

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

[6.1] Tại Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C2 công chứng ngày 02/3/2012 (bút lục 980), thể hiện: Ông D1, bà T và ông N, bà G thỏa thuận số tiền đặt cọc là 4.400.000.000 đồng nhưng ông D1, bà T không cung cấp được tài liệu chứng minh đã giao số tiền này cho ông N, bà G. Tại Hợp đồng vay tài sản không có biện pháp bảo đảm, được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/3/2012 (bút lục 782-783), thể hiện: Ông N, bà G cho ông D1, bà T vay số tiền 4.100.000.000 đồng, thời hạn vay 30 ngày (kể từ ngày 05/3/2012), với mục đích để kinh doanh.

[6.2] Quá trình tố tụng, lời khai của ông D1, bà T và ông N, bà G phù hợp với nhau về việc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu thì hai bên viết giấy nhận nợ. Tại biên bản làm việc ngày 08/8/2016 (bút lục số 878-880), bà T xác nhận đã thanh toán 3.440.000.000 đồng, còn ông N, bà G lại cho rằng đã thanh toán được 3.340.000.000 đồng.

[6.3] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D1, bà T đã thanh toán số tiền 3.440.000.000 đồng (số tiền đặt cọc 3.440.000.000 đồng + 4.100.000.000 đồng, theo hợp đồng vay ngày 08/3/2012 = 7.540.000.000 đồng) là phù hợp với số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng 7.540.000.000 đồng nên đã buộc ông N, bà G phải thanh toán cho ông D1, bà T 3.419.641.294 đồng (=3.440.000.000 đồng – 20.358.706 đồng đã thi hành án) là có căn cứ, phù hợp với nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền mà ông N, bà G phải thanh toán cho ông D1, bà T.

[6.4] Ông N kháng cáo không đồng ý trả số tiền 3.419.641.294 đồng cho

ông D1, bà T nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên không được chấp nhận.

[7] Các chứng từ ủy nhiệm chi trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Ông Nguyễn Tinh T3 có chuyển vào tài khoản số 421104004518 của ông Nguyễn N, tổng cộng 3.660.000.000 đồng. Tại Giấy xác nhận của ông Nguyễn Tinh T3, được Đ1 tại Canada chứng nhận ngày 21/5/2013, thể hiện: Ông T3 xác định số tiền 3.660.000.000 đồng đã chuyển vào tài khoản của ông N là tiền của bà D2 nhờ ông chuyển giùm. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác nhận có nhận số tiền trên. Tại biên bản đối chất ngày 28/3/2014, biên bản ghi lời khai ngày 22/9/2013 và biên bản đối chất tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh L thì bà D2 thừa nhận có nhờ vợ chồng anh Võ Quang Anh T5, chị Nguyễn Thị Minh T6 mua cho bà D2 06 lô đất tại thị trấn L, số tiền 2.422.000.000 đồng, số tiền này bà D2 yêu cầu anh T5, chị T6 lấy từ vợ chồng ông N, bà G. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà G thanh toán cho bà D2 số tiền 1.238.000.000 đồng (= 3.660.000.000 đồng - 2.422.000.000 đồng) là có căn cứ. Ông N kháng cáo không đồng ý trả số tiền 1.238.000.000 đồng cho bà D2 nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên không được chấp nhận.

[8] Xét kháng cáo của ông D1, bà T, thấy rằng:

[8.1] Ngày 09/3/2012, bà G và ông D1, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 576, sau đó các bên đã làm thủ tục để cấp giấy CNQSDĐ cho ông D1, bà T. Tuy nhiên, do bà D2 phát hiện việc chuyển nhượng trên nên đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng thụ lý giải quyết, đồng thời quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà G xác nhận: Khi các bên giao dịch ngày 09/3/2012 thì bà G không nói cho ông D1, bà T biết thửa 576 là tài sản của bà D2; ông D1, bà T chỉ biết thửa đất này là tài sản của bà D2 khi bà D2 tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

[8.2] Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất”.*

Như vậy, tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012 thì ông D1, bà T không biết thửa 576 là tài sản của bà D2 nên đã căn cứ giấy CNQSDĐ đứng tên bà G để xác lập việc chuyển nhượng là không có lỗi.

[8.3] Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đình chỉ giải quyết vụ án, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch thửa 576 và ngày 26/7/2012, ông D1, bà T được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ nhưng cùng ngày 26/7/2012, ông D1, bà T và bà G vẫn lập bản cam kết, có nội dung: Ông D1, bà T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người mà bà D2 thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012 giữa các đương sự vô hiệu là có căn cứ.

[8.4] Bà G và ông D1, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 576 ngày 09/3/2012, tại thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực. Nay tranh chấp thì Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 thì việc cả bà G và ông D1, bà T đều biết thửa 576 là của bà D2 nhưng vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng nên giao dịch giữa các đương sự vô hiệu.

[8.5] Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 quy định:

“1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được, nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý”.

Đối chiếu quy định trên thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà G với ông D1, bà T không thuộc trường hợp trên.

[8.6] Điều 137 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xác định giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ án là 11.572.210.000 đồng, so với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận 7.540.000.000 đồng nên thiệt hại được xác định là 4.032.210.000 đồng.

[8.7] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của cả bà G và vợ chồng ông D1, bà T là có căn cứ, nhưng lại không giải quyết việc bồi thường do lỗi của các đương sự vì cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của ông D1, bà T yêu cầu bồi thường thiệt hại là yêu cầu phát sinh sau khi Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm thủ tục tố tụng, không đúng hướng dẫn tại mục 2, phần III của giải đáp số 01/2017 ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, bởi lẽ hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Việc không giải quyết yêu cầu bồi thường sẽ không bảo đảm giải quyết triệt để tranh chấp giữa các đương sự trong cùng vụ án.

[9] Ông N xác định thừa 576 là tài sản riêng của bà G. Ngày 09/3/2012, bà G đã chuyển nhượng cho ông D1, bà T; đồng thời ngày 02/7/2012, bà G lập văn bản cam kết với bà D2 và ngày 26/7/2012, bà G tiếp tục cam kết với ông D1, bà T nên bà G phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông D1, bà T do hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2012 vô hiệu.

[10] Từ những chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện kiểm sát; chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà T; không chấp nhận kháng cáo của ông N; hủy một phần bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu bồi thường do hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với ông D1, bà T ngày 9/3/2012 vô hiệu.

[11] Bà Hà Thị Như D thuộc trường hợp miễn án phí sơ thẩm. Ông N được miễn án phí phúc thẩm. Ông D1, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[12] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ Tố tụng dân sự; Các Điều 121, 127, 128, 129, 256, 471, 472, 473, 474, 475, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 4, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nhị .
3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị G với ông Huỳnh Văn D1,

bà Lưu Thị T ngày 9/3/2012 vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Như D về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T đối với diện tích 480,4m² thuộc thửa đất 576, tờ bản đồ số 55, tọa lạc thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Văn phòng C2 công chứng số 16822, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2012 vô hiệu.

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T số tiền 3.419.641.294 (*Ba tỷ, bốn trăm mười chín triệu, sáu trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm chín mươi tư*) đồng.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Như D về việc “Kiện đòi lại tài sản” đối với vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G. Buộc vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G phải trả cho bà Hà Thị Như D số tiền 1.238.000.000 (*Một tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu*) đồng.

8. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” của vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu bà Hà Thị Như D phải trả số tiền 7.122.000.000 (*Bảy tỷ, một trăm hai mươi hai triệu*) đồng. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Hậu quả của việc giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

9. Về chi phí tố tụng:

9.1. Buộc nguyên đơn bà Hà Thị Như D, bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T; vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G mỗi người phải chịu 13.116.666 (*Mười ba triệu, một trăm mười sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu*) đồng chi phí tố tụng.

9.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho bà Hà Thị Như D số tiền 116.666 (*Một trăm mười sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu*) đồng; Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn D1, bà Lưu Thị T phải thanh toán cho bà Hà Thị Như D 13.116.666 (*Mười ba triệu, một trăm mười sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu*) đồng.

10. Về án phí:

10.1. Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho bà Hà Thị Như D. Bà D được trả lại 70.987.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0000095 ngày 24/12/2012; AA/2013/0000218 ngày 22/7/2014; AA/2012/0005850 ngày 14/5/2014; AA/2015/0006277 ngày 12/02/2017 và 86.172.000 đồng theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000598 ngày

28/6/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị G. Ông N, bà G được trả lại 28.980.000 (*Hai mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn*) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0001495 ngày 02/5/2013 (ông Nguyễn Hồng P nộp thay); số AA/2013/0000224 ngày 23/7/2014, được trả lại số tiền 195.882.147 (*Một trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn, một trăm bốn mươi bảy*) đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000844 ngày 02/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Huỳnh Văn D1 và bà Lưu Thị T phải chịu 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000225 ngày 23/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, ông D1, bà T đã nộp đủ.

10.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn N được miễn.

Ông Huỳnh Văn D1 và bà Lưu Thị T không phải chịu và được trả lại, mỗi đương sự 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, tại biên lai thu số 0010099 ngày 04/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

11. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

12. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án LTTH).

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

Phan Đức Phương

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thanh Duyên Lê Thị Tuyết Trinh

Phan Đức Phương