

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 116/2021/DS-PT

Ngày: 13-12-2021

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán : Ông Trương Văn Hai

: Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2021/TLPT-DS ngày 21/5/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2021/QĐ-PT ngày 18/6/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị T, sinh năm 1965 (có mặt)

Nơi cư trú: khóm BT, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Đặng Thành Ph, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

2.2 Thái Thị Y, sinh năm 1978; (Vắng mặt)

Cùng cư trú: khóm BK, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

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

3.1 Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1981; (Có mặt)

Nơi cư trú: Phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

3.2 Văn phòng công chứng NQ; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn, bà Hồ Thị T trình bày:* Vào ngày 20/11/2016, bà cho ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y vay 800.000.000 đồng; khi vay ông Ph và bà Y có ký tên vào biên nhận mượn tiền, tuy biên nhận không ghi lãi suất và thời gian trả nợ, nhưng hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, thời gian thanh toán nợ vay là 12 tháng kể từ thời điểm sau khi ký biên nhận nhận tiền nhưng đến nay ông Ph và bà Y không trả vốn và lãi mặc dù nhiều lần bà gặp mặt và điện thoại yêu cầu ông Ph và bà Y trả nợ nhưng ông Ph, bà Y vẫn không thực hiện.

Do ông Ph, bà Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà yêu cầu ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y liên đới chịu trách nhiệm trả vốn vay 800.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật từ ngày 20/11/2016 đến ngày xét xử, yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông Ph, bà Y để đảm bảo thi hành án.

* *Bị đơn ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y* mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Ph và bà Y không có mặt và không có văn bản trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị Ngọc H trình bày:* ngày 04/7/2018 bà Phạm Thị Ngọc H với vợ chồng ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với diện tích 80m² tọa lạc tại phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang, hợp đồng được Văn phòng công chứng NQ chứng thực ngày 04/7/2018.

Ngày 05/7/2018 bà liên hệ nộp hồ sơ sang tên chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thì được biết nhà đất bà H nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà Y bị Tòa án thành phố LX quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2018 theo yêu cầu của bà Hồ Thị T nên Bà H chưa thực hiện được thủ tục sang tên và nhận tài sản chuyển nhượng, mặc dù đã ký hợp đồng và giao đủ tiền cho ông Ph, bà Y.

Do vậy, chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa chị với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y và yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2018 để bà thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là Văn phòng công chứng NQ mặc dù được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T và yêu cầu độc lập của chị Phạm Thị Ngọc H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố LX đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y .

Buộc ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị T: 1.178.000.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2018/QĐ-SCBSQĐ, ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố LX để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 08/2018/QĐ-BPBD ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Bà T được nhận lại tiền đã nộp biện pháp bảo đảm 120.000.000 đồng (và lãi nếu có) theo Giấy nộp tiền và Thư thông báo về việc phong tỏa tài khoản thanh toán ngày 05/7/2018 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc H đối với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y ;

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà H với ông Ph, bà Y.

Ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc H 1.500.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 351444, số vào sổ 00418 QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 02/4/2002 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111066 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/4/2003.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí do đặc, thẩm định, định giá, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 28/5/2020, bà Phạm Thị Ngọc H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Bà H với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Hiếu.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 129/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của

bà H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Quyết định Giám đốc thẩm số: 74/2021/DS-GĐT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử:

- Hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (cùng với việc giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố vô hiệu hợp đồng này);

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đối với phần bản án bị hủy nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bà Hồ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Phạm Thị Ngọc H xác định bà tham gia tố tụng; không ủy quyền cho ông Á và có thay đổi nội dung kháng cáo đồng ý chấp nhận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà H với ông Ph, bà Y; yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và dành quyền ưu tiên cho bà H được thanh toán tiền đối với tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông Ph, bà Y, vì bà mua nhà ngay tình, xuất tiền trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng ông Ph, bà Y;

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với bị đơn và các đương sự khác đã được tổng đạt hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt nhiều lần, không lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử theo thủ tục chung;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của bà H; sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 04/7/2018 vô hiệu; buộc phía bị đơn ông Ph, bà Y hoàn trả cho bà H số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000đ; do giao dịch vay tài sản giữa bà Tâm với ông Ph bà Y là quyền đối nhân, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà H với ông Ph, bà Y là quyền đối vật; do đó bà H được ưu tiên thanh toán đối với số tiền bán đấu giá tài sản của vợ chồng ông Ph, bà Y; đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do yêu cầu khởi kiện không yêu cầu và đơn kháng cáo cũng không đề cập nên không chấp nhận; các phần còn lại của Bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: Bà Phạm Thị Ngọc H kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định; được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Ông Đặng Thành Ph, bà Thái Thị Y từ khi giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm cho đến nay, tất cả đều vắng mặt, các văn bản tố tụng của Tòa án các cấp niêm yết, địa phương đều báo vợ chồng ông Ph, bà Y đã bỏ địa phương đi từ lâu, không thông tin lại địa chỉ cư trú mới, xem như các đương sự cố tình giấu địa chỉ; cố tình vắng mặt; còn Văn phòng công chứng NQ triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án thì thấy;

[3.1] Quyết định Giám đốc thẩm số: 74/2021/DS-GĐT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 129/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (cùng với việc giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố vô hiệu hợp đồng này).

[3.2] Căn cứ Quyết định số: 50/QĐ-CCTHADS ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX về việc thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Hồ Thị T .

[3.3] Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ngày 04/01/2021 giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX với Công ty đấu giá hợp danh DTN về việc bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 80m², thửa số 102, bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00418/Ak ngày 02/4/2002 và nhà ở thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở số 5001111066 cấp ngày 22/4/2003, đất nhà tại đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX.

[3.4] Căn cứ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 29/01/2021 giữa Công ty đấu giá hợp danh DTN và Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX với người trúng đấu giá tài sản ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Thanh Ng; đây là tài sản có liên quan trong vụ án đang tranh chấp và theo Quyết định Giám đốc thẩm đã hủy để xem xét giải quyết lại đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang được ký kết giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y; được Văn phòng công chứng NQ chứng ngày 04/7/2018.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thay đổi nội dung kháng cáo đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang được ký kết giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y; được Văn phòng công chứng NQ chứng ngày 04/7/2018; yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và dành quyền ưu tiên cho bà H được thanh toán tiền đối với tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông Ph, bà Y; xét thấy sự thay đổi nội dung kháng cáo nhưng vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu độc lập của bà H; bởi vì, nếu giải quyết vô hiệu hợp đồng thì phải xem xét luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại phiên Tòa bà H có yêu cầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[4] Căn cứ mục [3.3], [3.4] và [3.5] nêu trên, thì sau khi Bản án phúc thẩm (lần đầu) có hiệu lực thì tài sản đang tranh chấp đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, đã bán đấu giá tài sản thành công; căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”; khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai 2013 “*Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*”; việc bà H thay đổi nội dung kháng cáo đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện yêu cầu độc lập; nên được Hội đồng xét xử chấp nhận tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhà, đất ở giữa bà H với vợ chồng ông Ph, bà Y được Văn phòng công chứng NQ công chức, chứng thực ngày 04/7/2018;

[5] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng chuyển bị vô hiệu thì thấy, trong trường hợp này lỗi phần lớn do vợ chồng ông Ph, bà Y; bởi vì ngoài tiền mà vợ chồng ông Ph bà Y nợ Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh LX và có làm theo hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng tài sản là căn nhà, đất ở đã nêu (BL 86); nên bà H là người xuất tiền ra trả cho Ngân hàng thể hiện ở “*Chứng từ giao dịch*” (BL 308), để lấy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Ph, bà Y đang thế chấp tại Ngân hàng; thì vợ chồng ông Ph, bà Y còn nợ một số đương sự khác, nhưng không có thế chấp tài sản; chính từ lẽ đó là nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp trong vụ kiện này; làm cho bà H không thể sang tên chuyển nhượng được; tuy nhiên, phía bà H cũng có một phần lỗi là chưa tìm hiểu kỹ tài sản và biết rõ tài sản đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý thanh toán nợ thay cho vợ chồng ông Ph, bà Y để làm thủ tục chuyển nhượng; do đó xác định lỗi mỗi bên $\frac{1}{2}$; do đó bà vợ chồng ông Ph, bà Y có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là hoàn trả $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch, do tài sản tăng giá so với lúc mua ban đầu;

[6] Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á, thời điểm thẩm định giá để Chi cục thi hành án dân sự LX đưa thi hành bản án thì tài sản thì tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 102, bản đồ 38, đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang có giá trị là: **2.239.129.000đ**; theo hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà H với vợ chồng ông Ph bà Y được công chứng chứng thực ngày 04/7/2018 giá chuyển nhượng là: 1.500.000.000đ; như vậy chênh lệch giá tăng 739.129.000đ; theo phân tích ở Mục [5] nêu trên; thì vợ chồng ông Ph, bà Y lỗi $\frac{1}{2}$; ngoài số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000đ thì vợ chồng ông Ph bà Y còn phải chịu hậu quả pháp lý bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền là **369.564.500đ** (số tiền 739.129.000đ : 2);

[7] Đối với yêu cầu của bà H được ưu tiên quyền thanh toán thì thấy; tại thời điểm các bên dự định giao dịch hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng như nhận định tại [5]; trong vụ án này, bà T là chủ nợ của ông Đặng Thành Ph, bà Thái Thị Y, xuất phát từ giao dịch vay tài sản mà hai bên xác lập vào ngày 20/11/2016 và không có thế chấp tài sản; đây là khoản tiền cho vay không có tài sản bảo đảm và quyền đòi nợ của bà Hồ Thị T đối với

Phước, bà Y trong giao dịch này là quyền đối nhân; còn trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất số 65E Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX giữa bà H với vợ chồng ông Ph, và Y là quyền đối vật. Vì vậy, việc bà H yêu cầu xem xét ưu tiên thanh toán trước đối với số tiền bán đấu giá tài sản là căn nhà đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX của vợ chồng ông Ph, bà Y là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[8] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm thị Ngọc H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng vô hiệu Hợp đồng vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ở giữa bà H với vợ chồng ông Ph, bà Y được Văn phòng công chứng NQ công chức, chứng thực ngày 04/7/2018; vợ chồng ông Ph, bà Y có trách hoàn trả cho bà H số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 369.564.5000đ; tổng cộng là: **1.869.564.500đ**; bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 351444, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00418 QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 02/4/2002 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111066 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/4/2003 (tài sản này hiện đang bị Chi cục thi hành án thành phố LX; quản lý kê biên để thi hành án và đã bán đấu giá thành công, nên không cần buộc bà H phải giao trả tài sản lại cho ông Ph, bà Y);

Bà H được ưu tiên thanh toán trước số tiền bán đấu giá tài sản căn nhà đất thửa đất số 102, bản đồ 38, đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang; (sau khi trừ các khoản chi phí, lệ phí bán đấu giá tài sản và các chi phí tố tụng theo luật định);

[9] Do tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thay đổi yêu cầu kháng cáo chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/7/2018 vô hiệu; nên không ảnh hưởng gì đến việc tài sản bán đấu giá để thi hành án; không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự khác và không phải đưa những đương sự khác vào tham gia tố tụng là giải quyết triệt để luôn vụ án và không nhất thiết phải hủy án như Quyết định giám đốc thẩm nhận định.

Đối với ý kiến của Viện kiểm sát phát biểu cho rằng, do đơn yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu này chưa phù hợp; bởi vì, ngay từ đầu bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, ở ngay tình nên yêu cầu công nhận hợp đồng, nhưng sau đó đồng ý vô hiệu hợp đồng, yêu cầu giải quyết luôn hậu quả pháp lý là vẫn nằm trong phạm vi đang tranh chấp của hợp đồng chuyển nhượng; ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận;

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Ngọc H phải chịu 1.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản (bà H đã thực hiện xong); ông Đặng Thành Ph , bà Thái Thị Y 1.447.600đ tiền đo đạc (đã thực hiện xong);

[11] Án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Bà Hồ Thị T được nhận lại 18.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007305 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh An Giang;

[11.2] Ông Đặng Thành Ph, bà Thái Thị Y phải chịu 115.426.395đ tiền án phí dân sự sơ thẩm (trong đó 47.340.000đ đối với nghĩa vụ phải trả nợ cho bà Tâm và 68.086.935đ đối với nghĩa vụ hoàn trả cho bà H);

[11.3] Bà Phạm Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; được trừ vào số tiền 14.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009722 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX; bà H được nhận lại số tiền: 13.950.000đ;

[12] Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc H được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 117; Điều 463, 464, 465, 466, 468 và Điều 503 Bộ Luật Dân sự. Căn cứ Điều 95 và khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai 2013;

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

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Phạm Thị Ngọc H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố LX;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y .

Buộc ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị T 1.178.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu đồng);

[2] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/2018/QĐ-SCBSQĐ ngày

09/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố LX để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bị đơn.

[3] Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 08/2018/QĐ-BPBD ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Bà Hồ Thị T được nhận lại tiền đã nộp biện pháp bảo đảm 120.000.000 đồng (và lãi nếu có) theo Giấy nộp tiền và Thư thông báo về việc phong tỏa tài khoản thanh toán ngày 05/7/2018 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh An Giang.

[4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất thửa đất số 102, bản đồ 38, đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang; do Văn phòng Công chứng NQ chứng thực ngày 04/7/2018 vô hiệu toàn bộ;

Buộc ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Ngọc H **1.869.564.500** đồng (một tỷ tám trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, năm trăm đồng);

Bà Phạm Thị Ngọc H được quyền ưu thanh toán tiền **1.869.564.500** đồng; trong tổng số tiền mà Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX bán đấu giá căn nhà đất thửa đất số 102, bản đồ 38, đường Nguyễn Trường Tộ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (sau khi trừ các khoản chi phí, lệ phí bán đấu giá tài sản; tiền án phí và chi phí tố tụng theo luật định);

[5] Bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thành Ph và bà Thái Thị Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 351444, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00418 QSĐĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 02/4/2002 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111066 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/4/2003.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Ngọc H phải chịu 1.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá (bà H đã thực hiện xong); ông Đặng Thành Ph, bà Thái Thị Y 1.447.600đ tiền đo đạc (ông Ph, bà Y đã thực hiện xong);

[7] Án phí sơ thẩm:

[7.1] Bà Hồ Thị T được nhận lại 18.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007305 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh An Giang;

[7.2] Ông Đặng Thành Ph, bà Thái Thị Y phải chịu 115.426.395đ tiền án phí dân sự sơ thẩm;

[7.3] Bà Phạm Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 14.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009722 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX; Như vậy bà H được nhận lại số tiền: 13.950.000đ;

[8] Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003108 ngày 04/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND Tp - LX (1)
- THA Tp - LX (1)
- Tòa Dân sự (2)
- Văn phòng (1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Dương sự “Đề thi hành”
- Lưu: HS.

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

Nguyễn Văn Sơn