

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 43/2020/DS-PT

Ngày: 21/8/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Đông;

Ông Võ Đình Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hồng Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 đến 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2020/QĐXXPT – DS ngày 22 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020, giữa:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: TDP 1, Đông Cát, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị A; sinh năm: 1980, địa chỉ: 15A đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Lê M và bà Huỳnh Thị T.

Địa chỉ: thôn H, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà T có mặt, ông M vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê M: Ông Lê Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư Lê Văn T và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn B (Chết ngày 06/3/2020).  
Địa chỉ trước khi chết: TDP 1, Đông Cát, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà.
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:
  - + Bà Nguyễn Thị H (vợ ông B);  
Địa chỉ: TDP 1, Đông Cát, P. N, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà.
  - + Ông Nguyễn Thái H (con ông B).  
Địa chỉ: TDP 9, P. N, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà.
  - + Bà Nguyễn Thị Thu H (con ông B).  
Địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hoà.
- Đều vắng mặt.
- Ông Lê Văn T và bà Phạm Thị Xuân P.  
Cùng địa chỉ: thôn H, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.
- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Phương T, sinh năm: 1978, địa chỉ: 102 đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.
- Ông Phan Ngọc S, bà Lê Thị C và bà Lê Thị L.  
Cùng địa chỉ: thôn H, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* ông Lê M và bà Huỳnh Thị T – bị đơn;
- *Người có kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, nội dung vụ án như sau:

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2012 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Vũ Thị A trình bày:*

Ngày 05/02/2012, bà Nguyễn Thị H cho vợ chồng ông Lê M và bà Huỳnh Thị T vay 410.000.000đ để mua bán mía đường, hai bên có lập giấy mượn tiền, lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, thời hạn vay là 03 tháng (viết tắt là Giấy mượn tiền). Ngày 11/4/2012, ông M, bà T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 317, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn H, xã N, diện tích 297m<sup>2</sup> (viết tắt là Thửa đất số 317), giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, bà H đã giao đủ tiền; việc chuyển nhượng thể hiện bằng Giấy hợp đồng sang nhượng đất (viết tắt là Hợp đồng sang nhượng đất). Thời điểm chuyển nhượng đất, bà H được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa số 317 ông M, bà T thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chỉ tiến hành lập giấy sang nhượng viết tay, không được công chứng, chứng thực. Khi lập giấy sang nhượng đất, ông M, bà T hứa trong thời hạn 03 tháng sẽ làm xong thủ tục tách thửa, sang tên cho bà H nhưng lại không thực hiện.

Bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông M, bà T trả số tiền vay 410.000.000đ theo phương thức một lần và tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng đất.

Về kết quả đo vẽ ngày 27/7/2018 của cơ quan chuyên môn đối với diện tích đất trong Hợp đồng sang nhượng đất, bà Hạnh không có ý kiến gì. Bà H đồng ý với kết quả định giá tài sản ngày 06/6/2018 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự, không yêu cầu định giá lại. Về án phí và chi phí tố tụng bà H yêu cầu Tòa án buộc ông M bà T phải chịu.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn B và người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị Anhtrình bày:* Ông Nguyễn B là chồng bà Nguyễn Thị H, ông B thống nhất với trình bày của bà H. Toàn bộ số tiền bà Hạnh cho ông M, bà T vay và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà H nên ông B yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông B.

*\* Tại các bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn là ông Lê M và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Phương T trình bày:*

Vào khoảng năm 2010, 2011 vợ chồng ông Lê M và bà Huỳnh Thị T có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 410.000.000đ (vay làm hai lần). Ngày 05/02/2012, bà H chốt lại số tiền vợ chồng ông M còn nợ là 410.000.000đ, vợ chồng ông M không chấp nhận khoản nợ này, vì thực tế trước đó vợ chồng ông M đã trả cho bà H số tiền gấp nhiều lần số tiền thực tế đã vay của bà H, nhưng vì áp lực tính lãi cao nên vợ chồng ông M ký vào Giấy mượn tiền. Ngày 30/3/2012, bà H gặp vợ chồng ông M buộc bán đất để trừ nợ nhưng vợ chồng ông M không đồng ý nên bà H về. Ngày 11/4/2012 bà H đến nhà đe dọa vợ chồng ông M nếu không đồng ý ký giấy bán đất để cản trừ nợ thì số nợ sẽ tăng lên theo lãi suất do bà H tính và sẽ cho người đến quấy phá gia đình ông M. Do lo ngại cho sự an toàn của gia đình cũng như việc tiền lãi cứ tăng lên hàng ngày nên vợ chồng ông M đã đồng ý ký Hợp đồng sang nhượng đất để cản trừ nợ. Nhưng khi vợ chồng ông M ký Hợp đồng sang nhượng đất xong, bà H cũng không đưa lại Giấy mượn tiền cho vợ chồng ông M. Quá trình gặp nhau, thỏa thuận việc vay mượn tiền, ký giấy xác nhận nợ cũng như thỏa thuận ký giấy mua bán đất đều có bà Nguyễn Thị Nh tham gia làm chứng, phụ ghi chép,... . Nay bà H yêu cầu vợ chồng ông M trả số tiền 410.000.000đ và thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng Thửa đất số 317 ông M không đồng ý với các lý do: Số tiền vợ chồng ông M đã trả cho bà H gồm cả gốc và lãi là 1.014.200.000đ nên ông M không còn nợ tiền bà H; đối với Hợp đồng sang nhượng đất do bà H đe dọa, ép buộc vợ chồng ông M ký, thực tế Thửa đất số 317 vợ chồng ông M đã cho các con làm nhà ở từ năm 2009 nên việc mua bán không có thật.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Lê Văn T trình bày:* Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì: Số tiền ông M, bà T vay bà H đã trả đủ, Hợp đồng sang nhượng đất giữa bà H với ông M, bà T là để cản trừ nợ, không có thật. Về án phí và các chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Trong quá trình tố tụng, bà Huỳnh Thị T trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của ông Lê M và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê M.*

*\* Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*- Ông Lê Văn Th, bà Phạm Thị Xuân Ph và đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà Ph là bà Lê Phương T; bà Lê Thị C, ông Phan Ngọc S trình bày: Các ông bà là con của ông Lê M và bà Huỳnh Thị T, việc ông M, bà T vay mượn tiền của bà H các ông, bà không biết. Khi hai bên phát sinh tranh chấp các ông, bà mới biết việc vay mượn tiền và biết diện tích đất các ông, bà được cha mẹ cho vào năm 2009 để làm nhà ở là đối tượng trong Hợp đồng sang nhượng đất giữa bà H với ông M, bà T. Việc cha, mẹ cho các ông, bà đất để ở là hoàn toàn tự nguyện, thực tế các ông, bà cũng đã nhận đất làm nhà ở ổn định từ năm 2009 cho đến nay. Các ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi của ông, bà đối với diện tích đất này.*

*- Bà Lê Thị L trình bày: Bà không biết việc ông M, bà T vay mượn tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Hiện bà đang sinh sống trong căn nhà tạm trên Thửa đất số 317 của ông M, bà T nhưng chỉ tạm thời vì phần đất bà đang ở ông M, bà T đã cho anh, chị bà là Lê Văn Th, Phạm Thị Xuân Ph. Căn nhà bà đang ở chỉ là nhà tạm, mái lợp tôn, tường hai bên là tường của nhà bà C, ông S và nhà ông Th, bà Ph, bà chuyển về đây ở tạm để buôn bán nên chỉ ở khoảng đất trống giữa nhà ông Th, bà Ph với nhà ông S, bà C, bà dùng tôn dựa vào tường của nhà hai hộ này che để ở chứ không xây dựng gì, khi cần thì tháo dỡ. Diện tích đất này thuộc quyền của ông Th, bà Ph, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.*

*\* Đối với lời khai người làm chứng:*

*- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Vào khoảng thời gian từ năm 2010 đến năm 2012, bà đi chơi cùng bà H ở nhà bà Th, ông M. Giữa bà H và ông M, bà T vay mượn tiền của nhau trước đó như thế nào bà không rõ. Trước ngày 05/02/2012 khoảng 20 ngày, bà có viết giùm cho bà H 02 tờ giấy: Một tờ ghi số tiền 400.000.000đ có chữ ký của bà T (Mười) và bà, đến ngày 05/02/2012 thì bà viết vào thêm 10.000.000đ, tổng thành 410.000.000đ; tờ giấy thứ hai phần số tiền vay để trống, bà Mười (T) ký trước, đến ngày 05/02/2012 sau khi ông M ký xong thì bà H tính lãi thành tổng 410.000.000đ, bà là người ghi số tiền này vào chỗ trống trong Giấy mượn tiền. Sau đó bà ghi tên làm chứng và chính bà với bà T mang tới nhà bà H nhờ ký làm chứng. Ngày 20/3/2012, bà đi cùng bà H vào nhà bà T tính lại tiền, bà là người viết giùm giấy tính toán nợ giữa hai bên với số tiền bà T còn nợ là 627.379.000đ nhưng bà T không chịu ký vì cho rằng tiền mượn đã trả và còn nhiều lần bà T trả nợ bà H chưa tính trừ vào số tiền vay. Ngày 11/4/2012, bà đi cùng bà H vào nhà bà T đòi nợ, bà H có ý định lấy đất trừ nợ, bà T không chịu vì đất vợ chồng bà đã cho các con. Bà H trực tiếp viết một Hợp đồng sang nhượng đất và nhờ bà viết giùm một giấy nội dung cũng như giấy bà H viết. Giấy bà H viết có bà H, bà T ký, bà H giao cho bà T giữ để đưa ông M ký nhưng ông M không chịu ký; giấy bà viết giùm bà H đưa cho bà giữ và nhờ bà tới gặp ông M thuyết phục ký, khoảng một tháng sau ông M mới chịu ký. Sau khi ông M ký, bà*

và bà T mang giấy này tới nhà ông L trưởng thôn ký xác nhận. Bà H ký lúc nào bà không biết. Sau khi ông L ký xong, bà đưa Hợp đồng sang nhượng đất cho bà H giữ. Theo bà, việc ký Hợp đồng sang nhượng đất giữa hai bên là để hợp thức việc cản trừ nợ, bà không thấy có việc giao nhận tiền sang nhượng đất giữa hai bên tại thời điểm lập và ký Hợp đồng sang nhượng đất vì khi ký xong hợp đồng bà nghe bà H nói ông M, bà T phải ký tiếp giấy xác nhận còn nợ số tiền 250.000.000đ thì bà H mới trả lại cho bà T giấy chốt nợ số tiền 410.000.000đ. Các giấy nợ ngày 20/3/2012 và 11/4/2012 có nguồn gốc: Giấy nợ số tiền 627.379.000đ lập ngày 20/3/2012 là dựa trên tính toán lãi phát sinh của số tiền 410.000.000đ trong giấy chốt nợ trước đó, tuy nhiên, bà T không đồng ý với tính toán lãi của bà H nên bà T, ông M không ký; bà H yêu cầu ông M, bà T ký giấy nợ 250.000.000đ là lãi phát sinh từ ngày 20/3/2012 đến 11/4/2012 của số tiền 410.000.000đ (đã tính ngày 20/3/2012 thành 627.379.000đ) thành hơn 650.000.000đ nhưng bà H làm tròn thành 650.000.000đ, trừ tiền đất trong hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000đ, như vậy, bà T, ông M còn nợ 250.000.000đ. Tuy nhiên, ông M không ký xác nhận vào tài liệu này nên bà H không trả lại giấy nợ 410.000.000đ. Do ông M không ký vào giấy xác nhận này nên bản thân bà phải chịu trách nhiệm trước bà T về việc thu hồi giấy nợ 410.000.000đ nhưng bà H không đưa nên hiện nay bà H giữ giấy nợ 410.000.000đ, bà T giữ các giấy nợ số tiền 627.379.000đ và 250.000.000đ. Việc hai bên vay mượn tiền cũng như chuyển nhượng đất bà chỉ là người viết giùm giấy tờ, ghi chép sổ sách tính toán theo bà H tính toán và biết sự việc như trên, ngoài ra bà không liên quan.

- *Bà Bùi Thị H trình bày:* Trước đây bà có biết việc bà Huỳnh Thị T vay mượn tiền của bà Nguyễn Thị H và khi hai bên giao tiền. Đối với việc bà T, ông M chuyển nhượng đất cho bà H, bà không chứng kiến việc thỏa thuận cũng như giao nhận tiền giữa các bên, khi hai bên thỏa thuận ký xong hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà H và bà T mang tới nhà bà nhờ ký làm chứng. Việc bà T nhờ bà ký làm chứng vào giấy mượn tiền nhằm mục đích để bà H không tăng giá lên và phòng việc sau này bà H không cho bà T chuộc lại đất. Ngoài ra, bà không biết thêm thông tin nào khác.

- *Ông Nguyễn Thúy L trình bày:* Trước đây (ông không nhớ rõ thời gian) vào một buổi chiều tối bà T có đi cùng với một người phụ nữ ông không quen biết đến nhà ông nhờ ký xác nhận việc chuyển nhượng đất. Khi ký giấy, ông có hỏi bà T lý do bán đất vì đất này đang thờ liệt sĩ thì nghe bà T nói để cản trừ nợ, còn thực tế thỏa thuận giữa hai bên như thế nào ông không chứng kiến. Khi bà T và người phụ nữ đến nhà ông chỉ mang theo giấy chuyển nhượng đất nhờ ông ký, ông không thấy hai bên giao nhận tiền.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 95, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 106, Điều 107, Điều 113 và Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 167, Điều 170 và Điều 179 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Điều 48 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H;

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn là ông Lê M, bà Huỳnh Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền vay 410.000.000đ (Bốn trăm mười triệu đồng) theo phương thức một lần.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông là Lê M, bà Huỳnh Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và bị đơn là ông Lê M, bà Huỳnh Thị T lập ngày 11/4/2012 vô hiệu. Buộc ông Lê M, bà Huỳnh Thị T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 20/3/2020, ông Lê M và bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bản án sơ thẩm không có căn cứ, không thấu tình đạt lý, gây oan uất cho gia đình. Vì vậy, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 20/3/2020 và trình bày: Ông Lê M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, hiện nay không còn minh mẫn, lúc nhớ, lúc quên, nên xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Vợ, chồng bà vay tiền của bà Nguyễn Thị H 02 lần (ngày 26/01/2011 vay 110.000.000đ; ngày 27/02/2011 vay 300.000.000đ), đã trả rất nhiều tiền lãi và bị bà H đưa người đến nhà lấy tài sản của gia đình bà để cầm trừ nợ. Ngày 05/02/2012, bà H làm Giấy mượn tiền, chốt nợ, buộc vợ chồng bà ký nhận vay của bà H 410.000.000đ (trong

số này bà đã trả 24.000.000đ tiền lãi). Sau đó, bà H dùng nhiều thủ đoạn, đưa nhiều người đến đe dọa, buộc bà viết Hợp đồng sang nhượng đất với mục đích cản trở số tiền nợ 410.000.000đ theo Giấy mượn tiền. Thực tế, vợ chồng bà đã trả cho bà H  $1.014.200.000đ + 24.000.000đ$  (trả tiền lãi sau khi viết Giấy mượn tiền)  $= 1.038.200.000đ$ . Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của vợ chồng bà, buộc bà H trả lại cho vợ chồng bà số tiền lãi cao vượt quá lãi suất theo quy định của Nhà nước mà lại buộc vợ chồng bà trả 410.000.000đ tiền nợ và 400.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, không khách quan, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của vợ chồng bà. Tòa án sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của vợ chồng bà là không đúng và gây thiệt hại cho vợ chồng bà. Bà T đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Luật sư Lê Văn T trình bày:

Về tố tụng, bà Hạnh có đơn khởi kiện vụ án đối với vợ chồng ông Lê M và bà Nguyễn Thị T, trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án xác định bà T là bị đơn trong vụ án là đúng pháp luật nhưng không cho bà T thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà T.

Về nội dung, số tiền vợ chồng ông Lê M và bà T vay của bà H là 410.000.000đ, đã trả 1.038.200.000đ đồng. Như vậy, tiền lãi vợ chồng ông Lê M và bà T đã cho bà H là:  $1.038.200.000đ - 410.000.000đ = 628.200.000đ$ . Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của vợ chồng ông M, bà H nên ông M, bà T chưa đưa ra số tiền cụ thể buộc bà H phải trả lại.

Về Hợp đồng sang nhượng đất: Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời khai người làm chứng đã chứng minh: Hợp đồng sang nhượng đất thực chất là việc bà H cản trở số tiền 410.000.000đ vợ chồng ông M, bà T vay của bà H theo Giấy mượn tiền. Thực tế, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền giữa các đương sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả 400.000.000đ cho bà H là không có căn cứ, trái pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng và đánh giá chứng cứ, không xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, nên bị đơn đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/4/2020:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa rút kháng nghị đối với nội dung “Tòa án tính án phí không đúng quy định tại Nghị quyết số

326/NQUBTVQH 14 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”. Giữ nguyên kháng nghị đối với các nội dung còn lại, cụ thể:

+ Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt là BLTTDS 2015):

Ngày 07/10/2019, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa nhận đơn yêu cầu phản tố đề ngày 03/10/2019 của ông M và ngày 02/10/2019 nhận đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/9/2012 của bà Thanh, có nội dung: Ông M, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà H tính lại tiền nợ gốc và lãi theo qui định pháp luật. Trong đó, nợ gốc là 410.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã trả 1.014.200.000đ. Số tiền chênh lệch còn lại buộc bà H phải hoàn trả cho vợ chồng ông, bà; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng sang nhượng đất. Ông Lê Văn Th, bà Lê Thị C đơn có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 02/10/2019 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng sang nhượng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02395 cấp ngày 19/5/2006 cho bà Châu Thị Thu T, chỉnh lý ngày 12/02/2009 sang tên ông Lê M, bà Huỳnh Thị T; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất cho ông T, bà C. Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 03/10/2018 và lần cuối cùng vào ngày 10/10/2019.

Như vậy, Tòa án đã nhận đơn yêu cầu phản tố của ông M trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lần cuối cùng vào ngày 10/10/2019, nhận đơn yêu cầu độc lập của bà T trước phiên họp ngày 10/10/2019 (đơn yêu cầu độc lập của ông T, bà Ph đề ngày 02/10/2019, Tòa án có đóng dấu công văn đến nhưng không thể hiện ngày nhận) nhưng Tòa án không xem xét đơn yêu cầu phản tố của ông M; đơn yêu cầu độc lập của bà T (trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án xác định bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và đơn yêu cầu độc lập của ông Th, bà Ph đề thụ lý giải quyết là vi phạm khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 BLTTDS 2015 và hướng dẫn tại phần 7 Công văn số 01/2017/GĐTANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về “Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ”, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

+ Việc định giá tài sản không đúng với nội dung của Quyết định định giá tài sản, vi phạm khoản 3 Điều 97 BLTTDS 2015. Việc định giá tài sản không đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Điều 92 BLTTDS 2015 về định giá tài sản, làm ảnh hưởng đến việc xác định thực tế thiệt hại xảy ra, không đảm bảo cơ sở cho việc xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cụ thể:

Tại Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 195/2018/QĐ-ĐG ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa thể hiện định giá tài sản đang tranh chấp là Thửa đất số 317, không xác định định giá đối với tài sản trên đất, nhưng tại Biên bản định giá tài sản ngày 06/6/2018



Hội đồng định giá đã tiến hành định giá các tài sản trên đất, gồm 02 căn nhà và các loại cây trồng đất, như: dừa cảnh, cây sung, chuối cảnh, cây sanh là không đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 97 BLTTDS 2015.

Theo Biên bản định giá ngày 06/6/2018, Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá diện tích 297m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 317 có giá trị là 74.250.000đ (đơn giá 250.000 đ/m<sup>2</sup>), trong khi trước đó (ngày 14/5/2014) Hội đồng định giá xác định diện tích đất trên có giá trị 207.900.000đ (đơn giá 700.000 đồng/m<sup>2</sup>), cho thấy việc xác định giá như trên là chưa đảm bảo với giá trị thực tế của thị trường tại địa phương. Bởi lẽ, các lần định giá vào ngày 14/5/2014 (theo Quyết định số 29/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa) và ngày 06/6/2018 (theo Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa) thì đơn giá đất được áp dụng đối với thửa đất trên là 120.000 đồng/m<sup>2</sup> (tức là không có sự thay đổi giảm giá); đồng thời, nguyên đơn xác định diện tích đất nói trên khi giao dịch có giá trị là 400.000.000đ cho thấy giá trị diện tích đất được xác định tại thời điểm xét xử là 74.250.000đ là không đúng với giá trị thực tế của thị trường.

+ Tòa án không làm rõ ông Lê M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật không nhưng xác định ông Lê M tham gia tố tụng với tư cách bị đơn và tiến hành giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quy định tại Điều 19 Bộ luật dân sự năm 2015 (viết tắt là BLDS 2015) và Điều 69 BLTTDS 2015. Cụ thể:

Tại Thông báo về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền lập ngày 06/12/2019 do bà Lê Phương T (người đại diện theo ủy quyền của ông Lê M) xác định bà chấm dứt việc nhận ủy quyền của ông Lê M và trình bày: Bà đã nhiều lần làm việc với ông M nhằm làm rõ bản chất của vụ án nhưng ông M hiện sức khỏe không đảm bảo, lúc nhớ, lúc quên, không cung cấp được lời khai, cũng như không nhớ được sự việc xảy ra và không nhận biết được người thân trong nhà và cả bà T là người đại diện theo ủy quyền, nhưng Tòa án không làm rõ thực tế tình trạng sức khỏe của ông Lê M thế nào, ông M có khả năng nhận thức và làm chủ được hành vi hay không nhằm xác định ông M có đủ năng lực hành vi tham gia tố tụng dân sự hay không, cũng như thực hiện các thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trước khi đưa vụ án ra xét xử, mà đã giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M.

+ Tòa án không làm rõ các mâu thuẫn trong hồ sơ nhưng đã giải quyết vụ án cho thấy việc đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không toàn diện, không đúng với thực tế nội dung chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, vi phạm Điều 4 và Điều 108 BLTTDS 2015 dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Cụ thể:

Chưa làm rõ số tiền 410.000.000 đồng do bà N ghi giấy nhận nợ giúp cho bà H vào ngày 05/02/2012 có phải là giấy nhận nợ các khoản vay trước đó hay không, cụ thể khoản vay ngày nào, bao nhiêu tiền, hay vay toàn bộ vào ngày 05/02/2012.

Việc viết Hợp đồng sang nhượng đất có phải do bà H ép buộc ông M, bà T ký để cản trở nợ mà không có việc giao nhận tiền như bà N, ông M, bà T khai hay không, Tòa án không làm rõ các nội dung mâu thuẫn này. Việc đối chất do Tòa án thực hiện tại Biên bản đối chất ngày 03/10/2018 không thể hiện có việc đối chất đối với các nội dung mâu thuẫn này.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T có giao nộp cho Tòa án tập chứng cứ gồm các bản chính giấy nhận nợ ngày 26/01/2011, ngày 31/3/2011, giấy mượn tiền ngày 05/02/2012 và tập chứng từ thể hiện việc bà trả nợ cho bà H do bà N ghi giúp cho bà H, nhưng Tòa án không xem xét và làm rõ ý kiến của bà H đối với các nội dung thể hiện tại các tài liệu này là chưa đảm bảo cho việc đánh giá chứng cứ toàn diện và đầy đủ, vi phạm Điều 108 BLTTDS 2015.

Việc đánh giá chứng cứ không đúng với thực tế nội dung chứng cứ có tại hồ sơ vụ án dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự (mục [6.1] phần “NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN”); không đúng với thực tế nội dung chứng cứ có tại hồ sơ vụ án (Hợp đồng sang nhượng đất; Biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2015 đối với bà H). Đồng thời, phía bị đơn không thừa nhận có việc nhận của bà Hạnh số tiền 400.000.000đ để chuyển nhượng Thửa đất số 317 như lời khai của bà H, nên bà H phải có nghĩa vụ chứng minh nhưng bà H không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh đã giao cho ông M, bà T số tiền 400.000.000đ nên không có căn cứ xác định ông M, bà T đã nhận số tiền 400.000.000đ như nhận định của Tòa án. Mặt khác, nhận định của Tòa án còn mâu thuẫn với nhận định tại mục [4] phần “NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN” về giá trị pháp lý của hợp đồng nhưng lại cho rằng có việc ông M, bà T đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của bà H giao do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó, Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu nhưng không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 137 BLDS 2005. Cụ thể: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý hủy Hợp đồng sang nhượng đất. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu thì yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng đất là 400.000.000đ, đây là số tiền bị thiệt hại nhưng bản án xác định nguyên đơn không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại là không đúng với thực tế yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất là vô hiệu nhưng không làm rõ và xác định thiệt hại xảy ra cũng như xác định mức độ lỗi của các bên và xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 137 BLDS 2005.

Ngoài nội dung kháng nghị, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định không đúng tư cách tố tụng của bà Nguyễn Thị T, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Thanh. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Th và bà Lê Thị C là không đúng pháp luật; tuy nhiên, các đương sự không có khiếu nại và do Viện kiểm sát đề

ngiht hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ để Tòa án sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng nghị; chấp nhận nội dung kháng nghị được giữ nguyên và hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa giải quyết theo thủ tục chung. Về án phí đề nghị quyết định theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn B chết ngày 06/3/2020, nên việc ủy quyền giữa ông B và bà A chấm dứt kể từ ngày ông Nguyễn B chết (ngày 06/3/2020). Người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn B là bà Nguyễn Thị H (vợ ông B), ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị Thu H (con ông B) nên Tòa án đưa bà Hạnh, ông H và bà H tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B theo quy định tại khoản 1 Điều 74 BLTTDS 2015.

[1.2] Ông Lê M được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có ý kiến không tham gia tố tụng vì lý do sức khỏe; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Ngọc S, bà Lê Thị C và bà Lê Thị L có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 296 BLTTDS 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa rút kháng nghị đối với nội dung “Tòa án tính án phí không đúng quy định tại Nghị quyết số 326/NQUBTVQH 14 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” nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết nội dung kháng nghị này.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Lê M, bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2.1] Kháng cáo, kháng nghị cho rằng Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 BLTTDS 2015:

Ngày 06/5/2013, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2012 của bà Nguyễn Thị H, bà H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông M và bà T phải trả số tiền vay 410.000.000đ theo Giấy mượn tiền và tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng đất.

Từ ngày 24/6/2013 đến ngày 23/9/2019, Tòa án cấp sơ thẩm có 23 lần ra Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tiến hành các phiên làm việc, hòa giải. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung, không thay đổi yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của bà H, thường xuyên vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không có đơn yêu cầu đối với nguyên đơn. Ngày 07/10/2019, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa nhận đơn yêu cầu phản tố của ông M; ngày 02/10/2019, nhận đơn yêu cầu độc lập của bà Thanh; nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Th, bà Ph đề ngày 02/10/2019. Việc Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 03/10/2018 và lần cuối cùng vào ngày 10/10/2019 là để tạo điều kiện các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không có nội dung mới.

Khoản 3 Điều 200 BLTTDS 2015 quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”.

Khoản 2 Điều 201 BLTTDS 2015 quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết đơn yêu cầu phản tố của ông M, đơn yêu cầu độc lập của bà T, ông Th và bà Ph là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.2] Kháng nghị về việc Tòa án không làm rõ ông Lê M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê M tham gia tố tụng với tư cách bị đơn và tiến hành giải quyết vụ án là chưa đúng quy định tại Điều 19 BLDS 2015 và Điều 69 BLTTDS 2015:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 BLDS 2015: Khi một người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan hoặc của cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố người này mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận giám định pháp y tâm thần.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích, hướng dẫn để cho bà T và người liên quan thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố ông Lê M mất năng lực hành vi dân sự. Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa đã nhận đơn của bà Thanh yêu cầu tuyên bố ông Lê M mất năng lực hành vi dân sự (đơn ngày 06/12/2019). Ngày 07/01/2020, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa ban hành Thông báo số 03/2020/TB-TA về yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, do bà T không thực hiện Thông báo nên ngày 04/02/2020, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa ban hành Thông báo số 42/2020/TB-TA về việc trả lại đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp trình bày do vụ án kéo dài nên tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm không yêu cầu Tòa án tuyên bố ông Lê M mất năng lực hành vi dân sự.

Vì vậy, không có căn cứ cho rằng ông Lê M mất năng lực hành vi dân sự và Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung là đúng pháp luật.

[2.2.3] Kháng nghị về việc định giá tài sản không đúng với nội dung của Quyết định định giá tài sản, vi phạm khoản 3 Điều 97 BLTTDS 2015, không đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTCBTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Điều 92 BLTTDS 2015 về định giá tài sản, làm ảnh hưởng đến việc xác định thực tế thiệt hại xảy ra, không đảm bảo cơ sở cho việc xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Nội dung quyết định định giá tài sản và việc định giá tài sản không thống nhất với nhau: Theo Quyết định định giá tài sản số 195/2018/QĐ-ĐG ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa tài sản định giá là Thửa đất số 317, nhưng tại Biên bản định giá tài sản ngày 06/6/2018, ngoài việc định giá quyền sử dụng đất, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá cả tài sản trên đất là không đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 97 BLTTDS 2015.

Về giá trị tài sản định: Theo Biên bản định giá ngày 14/5/2014, Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá diện tích 297m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa 317 là 207.900.000đ (đơn giá 700.000 đồng/m<sup>2</sup>); Theo Biên bản định giá ngày 06/6/2018, Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá diện tích đất trên có giá trị là 74.250.000đ (đơn giá 250.000 đ/m<sup>2</sup>). Các lần định giá trên, đơn giá đất được áp dụng là 120.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Quyết định số: 29/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 và Quyết định số: 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa. Thực tế, giá đất tại địa phương trong những năm qua có biến động tăng, nhưng sau 4 năm định giá lại thì giá đất chỉ bằng 35,7% giá đã định trước đó. Như vậy, giá đất do Hội đồng định giá đưa ra không hợp lý, chưa phù hợp khung giá do UBND tỉnh Khánh Hòa quy định và giá trị thực tế của thị trường tại địa phương.

Tuy các đương sự không khiếu nại về việc định giá cũng như giá trị tài sản tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào giá của Hội đồng định giá để giải quyết vụ án và tính án phí, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung và thực hiện đúng quy định của pháp luật về định giá tài sản.

[2.2.4] Kháng cáo, kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các mâu thuẫn trong hồ sơ nhưng đã giải quyết vụ án, cho thấy việc đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không toàn diện, không đúng với thực tế nội dung chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, vi phạm Điều 4 và Điều 108 LTTDS 2015 và giải quyết vụ án không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự, người làm chứng, chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xác định sự thật khách quan từ đó giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật như kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy mượn tiền ngày 05/02/2012, số tiền nợ là 410.000.000đ là việc nhận nợ các khoản vay trước đó (cụ thể khoản vay, số tiền, ngày vay tiền), hay vay toàn bộ vào ngày 05/02/2012; chưa làm rõ ý kiến của bà H đối với chứng cứ gồm các bản chính giấy nhận nợ ngày 26/01/2011, ngày 31/3/2011, giấy mượn tiền ngày 05/02/2012 và tập chứng từ thể hiện việc bà T trả nợ cho bà H do bà Nhiên ghi giúp cho bà H. Các đương sự đều xác nhận

việc vay tiền có lãi và có việc trả lãi, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lãi suất các bên thỏa thuận và thực trả là bao nhiêu, số tiền lãi vợ chồng ông M, bà T đã trả cho bà H là bao nhiêu.

Tòa án chưa làm rõ Hợp đồng sang nhượng đất là sự tự nguyện của các đương sự hay do bà H ép buộc ông M, bà T ký để cản trở khoản tiền nợ 410.000.000đ; thời điểm các đương sự và người làm chứng ký vào hợp đồng cùng lúc hay có người ký trước, người ký sau; tại sao lại ký vào thời điểm khác nhau; có hay không việc các đương sự giao – nhận 400.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có thì giao – nhận tiền khi nào.

[2.2.5] Kháng nghị về việc Tòa án xác định Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu nhưng không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 137 BLDS 2005:

Hợp đồng sang nhượng đất được viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực, chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa bảo đảm về hình thức và chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 689 và Điều 692 BLDS 2005. Thực tế, chưa có việc các đương sự giao nhận thửa đất chuyển nhượng; trên đất có nhà của bà Lê Thị C và ông Phan Ngọc S, ông Lê Văn Th và bà Phạm Thị Xuân Ph và 01 ngôi nhà tạm bà L đang ở. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 127 BLDS 2005 và ông Lê M, bà Huỳnh Thị T đã nhận số tiền 400.000.000đ từ bà H nên buộc ông M và bà T phải trả cho bà H số tiền đã nhận là 400.000.000đ.

Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 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”.

Bản án sơ thẩm buộc ông M và bà T phải trả cho bà Hạnh 400.000.000đ là “hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm không xác định mức độ lỗi và thiệt hại thực tế để buộc các bên phải bồi thường là phù hợp Điều 137 BLDS 2005.

[3] Về việc xác định tư cách tổ tụng của bà Nguyễn Thị T: Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2012 của bà Nguyễn Thị H và suốt quá trình giải quyết vụ án, bà H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê M và bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền vay 410.000.000đ và tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng đất. Như vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 56 BLTTDS năm 2004 và khoản 3 Điều 68 BLTTDS năm 2015 thì ông M và bà H đều là bị đơn trong vụ án. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng pháp luật. Tại phiên Tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách bị đơn là đúng quy định của pháp luật nhưng không tiến hành thủ tục thay đổi tư cách tố

tụng, không đảm bảo cho bà T thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bị đơn là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T và việc giải quyết vụ án.

[4] Hội đồng xét xử thấy, Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện (mục [2.2.4]); có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (mục [3]) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T mà không thể bổ sung tại Tòa án cấp phúc thẩm được, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê M và bà Nguyễn Thị T; chấp nhận việc rút một phần kháng nghị và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê M và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

*\* Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TX Ninh Hòa;
- VKSND TX Ninh Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký)

**Nguyễn Hồng Tuấn**