

Bản án số: **15/2020/DS-ST**

Ngày: 08 - 6 - 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chi

Bà Vũ Thị Mùi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên

Trong các ngày 15 tháng 5 năm 2020, ngày 05 tháng 6 năm 2020 và 08 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2014/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2014 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 257/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 309/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 386/TB-TA ngày 27 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Vân Tường**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: 2390 River Run Dr-Dacula, GA 30019, USA (Mỹ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đào Trung Nghiêm**, sinh năm: 1977. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2014)

Địa chỉ: 83/36 Phạm Văn Bạch, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Minh Khánh** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà **Phạm Hoàng Mai Huyền Phương**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: 235/11 Phạm Văn Hai, phường. 5, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Huỳnh Khắc Thuận**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 357/1A Nguyễn Trọng Tuyển, phường 1, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 11 năm 2014)

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

3.1. *Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu.*

Trụ sở chính: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Á Châu: Ông **Đỗ Minh Toàn** - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á Châu: ông **Nguyễn Trung Nghĩa** (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 1256/UQ-PC.18 ngày 20 tháng 12 năm 2018)

3.2. Ông **Nguyễn Tấn Huy**, sinh năm 1976.

3.3. Bà **Trần Thị Quý**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 255/38, khu phố 3, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huy, bà Quý: Bà **Lý Thị Ngọc Hiệp**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 240 đường 30/4, phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2015)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huy, bà Quý: Bà **Nguyễn Thụy Thanh Thanh Tâm** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông **Trần Bá Khang**, sinh năm: 1975.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khang: Ông **Trần Bá Việt**, sinh năm: 1963.

Cùng địa chỉ: 293/123, khu phố 2, phường Hòa Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2017)

3.5. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông **Huỳnh Văn Tuấn** - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số: 1428/UBND-NC ngày 07 tháng 02 năm 2018)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Trung Nghiêm trình bày:

Ngày 01 tháng 6 năm 2014, bà Trần Thị Vân Tường khởi kiện đối với Ngân hàng TMCP Á Châu. Ngày 09 tháng 4 năm 2015, bà Tường có đơn khởi kiện bổ sung, xác định bị đơn là bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương.

Bà Trần Thị Vân Tường là chủ sở hữu 02 (hai) căn nhà số 5/5 và 7/3A, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa gắn liền với thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ số 02, phường Hòa Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701020545 và 4701020546 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 12 năm 2002.

Năm 2005, bà Tường xây dựng và kinh doanh Nhà hàng Nắng Sài Gòn. Trong quá trình kinh doanh do thiếu hụt vốn nên thông qua môi giới, bà Tường liên hệ với bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương vay số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Các bên ký kết hợp đồng vay tài sản ngày 13 tháng 01 năm 2006 tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22 tháng 02 năm 2006, bà Tường và bà Phương ký kết bản thỏa thuận, theo đó bà Phương sẽ dùng 02 thửa đất và nhà để thế chấp vay Ngân hàng. Số nợ từ việc bà Phương vay ngân hàng sẽ được cân trừ sang số nợ bà Tường vay bà Phương. Đối với nợ lãi của Ngân hàng sẽ do bà Tường chịu trách nhiệm trả.

Để tạo điều kiện cho bà Phương vay ngân hàng, hai bên ký kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, ngày 21 tháng 6 năm 2006, bà Phương đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình. Để che dấu cho việc bà Tường thay bà Phương trả lãi cho Ngân hàng ACB, ngày 10 tháng 8 năm 2006, hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà.

Đồng thời, trong cùng ngày đã ký kết bản thỏa thuận nêu rõ bà Phương tạo điều kiện để phía bà Tường trả nợ và chuộc lại nhà. Trong trường hợp không thể trả nợ được thì bà Phương thanh toán lại cho ông Trần Bá Khang (em trai của bà Tường) số tiền 2.709.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm lẻ chín triệu đồng). Ngày 14 tháng

8 năm 2006, hai bên ký kết phụ lục hợp đồng thuê nhà nêu cụ thể về nội dung trên. Do làm ăn thất bại, bà Tường yêu cầu gặp bà Phương để thanh toán số nợ, tuy nhiên bà Phương tránh mặt. Sau đó, tháng 12 năm 2006 bà Tường đi nước ngoài.

Trong thời gian bà đi vắng, bà Phương đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số: 1625 ngày 06 tháng 11 năm 2007 với Ngân hàng TMCP Á Châu đối với 02 thửa đất và nhà nói trên. Ngày 07 tháng 10 năm 2008, phía Ngân hàng Á Châu tiến hành phá cửa, sửa chữa căn nhà và cho nhân viên quản lý đến nay.

Ngày 16 tháng 6 năm 2014, Ngân hàng TMCP Á Châu đã tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Nguyễn Tấn Huy và bà Bùi Thị Quý.

Nay, bà Tường đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng mua bán nhà công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 giữa bà Trần Thị Vân Tường với bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 1625 ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương với Ngân hàng TMCP Á Châu, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 612859 ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu với ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý đối với 02 căn nhà và đất tại địa chỉ 5/5 và 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả do việc hủy hợp đồng, buộc các bên liên quan phải giao trả lại nhà và đất nói trên cho bà Tường.

Bị đơn bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 13 tháng 01 năm 2006 tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh, bà Tường và bà Phương ký hợp đồng vay tài sản. Bà Phương cho bà Tường vay 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), lãi 1,5%/tháng với thời hạn vay là 15 ngày. Để đảm bảo cho việc vay tiền, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 13 tháng 01 năm 2006, thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất và nhà tại địa chỉ 5/5, 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đến hạn thanh toán nợ, bà Tường không thể thanh toán nên ngày 22 tháng 02 năm 2006 các bên lập biên bản thỏa thuận xác định số tiền vay nợ là 5.000.000.000 đồng và đồng thời ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà Phương làm thủ tục vay ngân hàng.

Ngày 15 tháng 5 năm 2006, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng số 256 đối với căn nhà tại 5/5 đường Cách mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình, thành phố Biên

Hòa (thửa đất số 26 tờ bản đồ số 2) với giá trị là 5.000.000.000 đồng; Hợp đồng số 257 đối với căn nhà tại 7/3A đường Cách mạng Tháng Tám, khu phố 5, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa (thửa đất số 26 tờ bản đồ số 2) với giá trị 4.000.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 8 năm 2006, bà Phương đã giao đủ số tiền 9.000.000.000 đồng cho bà Tường theo giấy xác nhận mà hai bên đã ký kết. Sau khi thanh toán xong, bà Phương cho bà Tường thuê nhà và ký hợp đồng thuê với nội dung bà Phương đồng ý trả cho ông Trần Bá Khang số tiền 2.709.000.000 đồng với điều kiện bà Tường phải thực hiện đầy đủ tất cả những nghĩa vụ đã cam kết với bà Phương trong hợp đồng thuê nhà. Do bà Tường đã vi phạm hợp đồng thuê nhà nên thỏa thuận nói trên không còn hiệu lực.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:

Hai bất động sản nêu trên Ngân hàng TMCP Á Châu (viết tắt ngân hàng ACB) nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương, đã tiến hành đăng ký sang tên và là chủ hợp pháp từ năm 2008 đến nay mà bà Vân Tường không ý kiến gì. Nay, bà Vân Tường có yêu cầu tranh chấp, Ngân hàng cho là không còn thời hiệu khởi kiện.

Đối với giao dịch của bà Vân Tường và bà Huyền Phương đã được thực hiện đúng quy định, bà Huyền Phương đã là chủ của các bất động sản nêu trên từ ngày 14 tháng 6 năm 2006. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vân Tường và bà Huyền Phương không ràng buộc điều kiện hạn chế nào đối với bà Huyền Phương nên việc bà Huyền Phương thế chấp và sau đó là chuyển nhượng cho Ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp.

Trong trường hợp bà Huyền Phương có nợ tiền mua bán hoặc có thỏa thuận gì riêng với bà Vân Tường thì đó là trách nhiệm cá nhân của bà Huyền Phương với bà Vân Tường. Nếu có gì sai trái thì bà Huyền Phương có trách nhiệm bồi thường cho bà Vân Tường theo quy định của pháp luật. Hiện nay, nhà đất trên không còn thuộc sở hữu của bà Huyền Phương nữa nên thiệt hại (nếu có) giữa các bên được tính bằng tiền sau khi xác định được thiệt hại theo quy định pháp luật.

Việc Ngân hàng ACB chuyển nhượng lại các bất động sản nêu trên cho bà Quý và ông Huy là phù hợp quy định pháp luật, nên Ngân hàng tiếp tục yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đang áp dụng và giải quyết việc bồi thường thiệt hại.

Đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vân Tường với bà Huyền Phương thì Ngân hàng ACB xác định Ngân hàng không phải là chủ thể liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng này.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn Trần Thị Vân Tường và bị đơn Phạm Hoàng Mai Huyền Phương là vô hiệu, ngân hàng yêu cầu Tòa án: (i) xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, (ii) bảo đảm quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á Châu đối với thửa đất, (iii) bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp khác của Ngân hàng TMCP Á Châu, ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý và người đại diện theo ủy quyền của ông Huy, bà Quý trình bày:

Ngày 16 tháng 6 năm 2014, ông bà có nhận chuyển nhượng của Ngân hàng TMCP Á Châu 02 (hai) căn nhà tọa lạc tại số: 5/5 và 7/3A, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa gắn liền với thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ số 02, phường Hòa Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701020545 và 4701020546 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 12 năm 2002, cấp lần đầu cho bà Trần Thị Vân Tường. Đến ngày 14 tháng 6 năm 2006, chuyển nhượng sang tên bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương. Sau đó, tiếp tục chuyển nhượng qua cho Ngân hàng TMCP Á Châu theo chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ngày 12 tháng 3 năm 2008.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huy, bà Quý và Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long. Sau khi công chứng đã nộp hồ sơ đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa, số biên nhận: 12101 ngày 11 tháng 9 năm 2014.

Trong thời gian ông Huy, bà Quý chờ hoàn tất thủ tục thì phát sinh vụ kiện tranh chấp liên quan đến 02 căn nhà nêu trên giữa bà Trần Thị Vân Tường và bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương, hiện đang giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông Huy, bà Quý với Ngân hàng trong hợp đồng chuyển nhượng như sau:

+ Về giao tài sản: Sau khi ký công chứng hợp đồng, Ngân hàng đã bàn giao nhà cho ông Huy, bà Quý quản lý. Từ tháng 9 năm 2014 đến nay, ông Huy, bà Quý phải thuê lực lượng bảo vệ chuyên nghiệp để bảo vệ tài sản và chịu phí thuê mướn này.

+ Về thanh toán: Căn cứ thỏa thuận tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng thì sau khi ký hợp đồng ông Huy, bà Quý đã chuyển khoản thanh toán lần 1 cho Ngân hàng số tiền: 1.650.000.000 đồng.

Thanh toán lần 2: Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán bên A (Ngân hàng) có trách nhiệm lập thủ tục sang tên để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận sở hữu cho ông Huy, bà Quý và ông Huy, bà Quý dự kiến thế chấp lại tài sản này để vay tiền trả phần còn lại cho Ngân hàng ACB.

Từ năm 2014 đến nay, do bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên cho đến nay Ngân hàng vẫn chưa thể hoàn tất thủ tục mua bán. Đồng thời ông Huy, bà Quý cũng không còn nhu cầu vay tiền ngân hàng nữa, nên đã nộp vào tài khoản mở tại Ngân hàng ACB, chi nhánh Đồng Nai số tiền: 7.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua hàng cho Ngân hàng.

Tuy nhiên, do chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng ACB chưa được cắt trừ số tiền này trong tài khoản của ông bà.

Như vậy, đối với hợp đồng mua bán với Ngân hàng TMCP Á Châu ông Huy, bà Quý đã cơ bản thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, chỉ còn chờ Ngân hàng hoàn tất thủ tục để được cấp giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá Khang trình bày:

Cha mẹ ông có 02 căn nhà tại 5/5, 7/3, khu phố 5, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do bà Trần Thị Vân Tường cần vốn làm ăn nên cha mẹ đã để cho bà Vân Tường đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Nhưng do làm ăn thất bại nên bà Tường đã đi vay nợ của bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương, và hai bên đã làm thủ tục mua bán luôn 02 căn nhà trên để bà Phương đứng tên vay Ngân hàng nhằm mục đích cho bà Tường trả nợ vay của bà Phương. Sau khi làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng xong, bà Tường và bà Phương có đề ra 02 phương án như sau: Bà Tường mỗi tháng phải trả lãi cho Ngân hàng nơi bà Phương vay nợ, khi trả xong nợ thì bà Phương phải làm thủ tục chuyển nhượng trả lại cho bà Tường, nếu làm ăn thất bại không trả được nợ thì bà Phương có trách nhiệm trả lại cho Trần Bá Khang là 2.709.000.000 đồng và bà Phương được chính thức làm chủ hai căn nhà nêu trên.

Đến cuối năm 2006, bà Tường làm ăn thất bại nên có đi xuất cảnh để tìm phương án làm ăn trả nợ, bà Tường có yêu cầu gặp bà Phương để bàn bạc việc căn nhà nhưng bà Phương cố tình vắng mặt. Do không gặp được bà Phương để thương lượng nên bà Tường đi xuất cảnh và giao lại 02 căn nhà trên cho cha ông là ông Trần Văn Nam quản lý, sử dụng. Từ khi cha ông quản lý căn nhà cho đến ngày Ngân hàng xuống đuổi cha ông ra và cho bảo vệ vào nhà đến giờ thì bà Phương không hề đến gặp ông để giải quyết số tiền 2.709.000.000 đồng. Đến tháng 10 năm

2008, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu do ông Lê Tuấn Kiệt cho người đến phá cửa nhà.

Nay, bà Vân Tường ủy quyền lại cho ông Đào Trung Nghiêm đứng ra giải quyết vụ kiện xin hủy hợp đồng thì ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày:

+ Đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình:

Căn nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình tọa lạc tại thửa đất 26 tờ bản đồ số 02, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020545 ngày 06 tháng 12 năm 2002 cho bà Trần Thị Vân Tường.

Tháng 5 năm 2006, bà Trần Thị Vân Tường chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị được Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình xác nhận ngày 17 tháng 5 năm 2006. Căn cứ khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai, ngày 14 tháng 6 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa xác nhận chính lý cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương là chủ sử dụng mới trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020545.

Tiếp đến, tháng 11 năm 2007, bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương (ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Vũ) chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 06 tháng 11 năm 2007. Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 57 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, ngày 12 tháng 3 năm 2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận chính lý cho Ngân hàng TMCP Á Châu trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020545.

+ Đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình:

Căn nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình tọa lạc tại thửa đất 185 tờ bản đồ số 02, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020546 ngày 06 tháng 12 năm 2002 cho bà Trần Thị Vân Tường.

Tháng 5 năm 2006, bà Trần Thị Vân Tường chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị được Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình xác nhận ngày 17 tháng 5 năm 2006. Căn cứ khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai, ngày

14 tháng 6 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa xác nhận chính lý cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương là chủ sử dụng mới trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020546.

Tiếp đến, tháng 11 năm 2007, bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương (ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Vũ) chuyển nhượng trọn diện tích nhà, đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 06 tháng 11 năm 2007. Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 57 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, ngày 12 tháng 3 năm 2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận chính lý cho Ngân hàng TMCP Á Châu trên trang 3 giấy chứng nhận số 4701020546.

+ Việc bà Trần Thị Vân Tường yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà:

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu do ông bà Trần Thị Vân Tường, bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương và Ngân hàng TMCP Á Châu cung cấp, việc xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mới trên trang 3 Giấy chứng nhận số 4701020545, số 4701020546 là đúng trình tự, thủ tục. Trường hợp các bên đương sự cung cấp hồ sơ tài liệu làm phát sinh tình tiết mới, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Việc bà Trần Thị Vân Tường vay số tiền 5.000.000.000 đồng của bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương ngày 13 tháng 01 năm 2006 là có thật, các bên ký kết hợp đồng vay tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh. Để giải quyết số nợ vay trên, bà Tường làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với 02 thửa đất số 26, 185 tờ bản đồ số 02 và nhà tại địa chỉ 5/5 Cách Mạng Tháng Tám và 7/3A, khu phố 5, cùng tại phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho bà Phương để bà Phương làm thủ tục vay tiền ngân hàng, vì lúc này bà Phương là chủ tiệm vàng có điều kiện thế chấp vay Ngân hàng trong khi bà Tường không thực hiện được do nhiều lần vay ngân hàng nhưng thanh toán chậm trễ. Thỏa thuận trên ghi nhận tại “Biên bản thỏa thuận giải quyết nợ vay của bà Trần Thị Vân Tường” ngày 22 tháng 02 năm 2006.

Các Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Tường và bà Phương được công chứng số 256, 257 cùng ngày 15 tháng 5 năm 2006 cũng như 02 hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình xác nhận ngày 17 tháng 5 năm 2006 đều nhằm thực hiện các nội dung theo biên bản ngày 22 tháng 02 năm 2006. Các giao dịch mua bán nhà đất này nhằm che dấu hợp đồng vay số tiền

5.000.000.000 đồng. Thực tế, sau khi ký kết hợp đồng ngày 15 tháng 5 năm 2006 cho đến thời điểm ra nước ngoài cuối năm 2006, bà Tường vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản nhà đất. Việc giao kết hợp đồng thuê nhà cũng chỉ nhằm hợp thức hóa với phía Ngân hàng khi Ngân hàng kiểm tra tài sản thế chấp.

Việc bị đơn cho rằng đã thực hiện xong việc giao số tiền 9.000.000.000 đồng theo xác nhận ngày 10 tháng 8 năm 2006 là không đúng, bởi lẽ đến ngày 14 tháng 8 năm 2006 bà Tường và bà Phương lại tiếp tục ký thỏa thuận có nội dung bà Phương có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Bá Khang số tiền nợ 2.709.000.000 đồng thay cho bà Tường. Nếu đã thanh toán xong thì không thể có thanh toán thêm như thỏa thuận ngày 14 tháng 8 năm 2006.

Căn cứ quy định tại các Điều 127, 129, 137, 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Tường và bà Phương là vô hiệu do che giấu giao dịch vay tài sản. Hậu quả của giao dịch vô hiệu là không làm phát sinh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của bà Phương, từ đó các giao dịch chuyển nhượng tiếp theo đối với nhà đất tại địa chỉ 5/5 Cách Mạng Tháng Tám và 7/3A, khu phố 5, cùng tại phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa cũng vô hiệu. Bà Phương tự ý bán tài sản của bà Tường cho Ngân hàng ACB không được sự đồng ý của bà Tường nên phải tự mình chịu trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng và bà Quý, ông Huy. Bà Quý, ông Huy có trách nhiệm giao trả lại nhà đất trên cho bà Tường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Vân Tường khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 với bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 1625 ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương với Ngân hàng TMCP Á Châu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 612859 ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu với ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý.

Nguyên đơn trong vụ án là bà Trần Thị Vân Tường đang sinh sống ở nước ngoài, căn cứ Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Về việc vắng mặt người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng:

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là Kiểm sát viên Vũ Thị Hồng Uyên tham gia phiên tòa. Phiên tòa tạm ngừng và được tiếp tục vào ngày 05 tháng 6 năm 2020 theo Thông báo số: 386/TB-TA. Tuy nhiên, Kiểm sát viên không thể tham dự phiên tòa theo Văn bản số: 649/VKS-P9 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Căn cứ quy định tại Điều 232 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai là ông Huỳnh Văn Tuấn, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á Châu là ông Nguyễn Trọng Nghĩa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Huy, bà Quý là Luật sư Nguyễn Thụy Thanh Thanh Tâm có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất xảy ra trong các năm 2006, 2007 và 2014, do đó cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực ở thời điểm phát sinh giao dịch để giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của ông Huy, bà Quý cho rằng giao dịch dân sự giữa ông bà và Ngân hàng TMCP Á Châu giao kết ngày 16 tháng 6 năm 2014 chưa thực hiện xong và có nội dung, hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 do đó theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp. Trình bày này không phù hợp bởi lẽ trong vụ án này giao dịch ngày 16 tháng 6 năm 2014 nêu trên được xác định là giao dịch của bên thứ 3 ngay tình. Quy định của các Bộ luật dân sự năm 2005 và 2015 về giải quyết quan hệ pháp luật này khác nhau nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 khi giải quyết tranh chấp như đã phân tích ở trên.

[4] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 14 tháng 6 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý yêu cầu bồi thường thiệt hại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý đối với bà Trần Thị Vân Tường (bút lục 429-433). Ngày 06 tháng 8 năm 2018, ông Huy và bà Quý nộp đơn rút yêu cầu độc lập trên (bút lục số 599).

Xét đương sự tự nguyện rút yêu cầu độc lập do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Huy, bà Quý.

[5] Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện:

Ngày 03 tháng 12 năm 2018, ông Huỳnh Khắc Thuận là người đại diện của bị đơn có đơn yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đến thời điểm Tòa án thụ lý vụ kiện vào ngày 10 tháng 10 năm 2014, giao dịch dân sự chuyển nhượng giữa bà Phương và bà Tường đã kết thúc quá 03 năm tính từ ngày bên bán nhận đủ tiền (ngày 10 tháng 8 năm 2006).

Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu hủy giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005, căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự trên vô hiệu không bị hạn chế. Từ quy định này, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu áp dụng quy định thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án của phía bị đơn.

[6] Các giao dịch dân sự liên quan đến yêu cầu khởi kiện:

Ngày 15 tháng 5 năm 2006, bà Trần Thị Vân Tường lập 02 hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương. Đối tượng chuyển nhượng là quyền sở hữu nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám và và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình gắn liền các thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ địa chính số 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Các hợp đồng trên được chứng nhận tại Chi nhánh Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai (số công chứng 256, 257)

Ngày 17 tháng 5 năm 2006, Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình chứng thực 02 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị giữa bà Trần Thị Vân Tường và bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương. Đối tượng vẫn là nhà đất đã nêu ở trên với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng.

Ngày 14 tháng 6 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa điều chỉnh tên chủ sở hữu tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thành bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương

Ngày 14 tháng 8 năm 2006, bà Phương ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Á Châu, chi nhánh Tân Bình vay số tiền 5.700.000.000 đồng, thế chấp bằng 02 căn nhà và đất trên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2007, bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên với Ngân hàng TMCP Á Châu. Ngày 12 tháng 3 năm 2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chỉnh lý cho Ngân hàng TMCP Á Châu tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16 tháng 6 năm 2014, Ngân hàng TMCP Á Châu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 612859 với ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý. Ngày 11 tháng 9 năm 2014, ông Huy và bà Quý nộp hồ

sơ đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên nhận số 12101 ngày 11 tháng 9 năm 2014 (bút lục 609).

[7] Tình tiết, sự kiện không cần chứng minh:

Phía nguyên đơn cung cấp các tài liệu gồm:

+ Bản sao Biên bản thỏa thuận giải quyết nợ vay của bà Trần Thị Vân Tường ngày 22 tháng 02 năm 2006 (bút lục 505- 506) ghi nhận sự thỏa thuận của các cá nhân gồm: bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương (chủ nợ), bà Trần Thị Vân Tường (bên vay), bà Trần Thị Thủy (bên cho vay).

+ Bản sao Biên bản thỏa thuận ngày 10 tháng 8 năm 2006 (bút lục 87-88) giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương và bà Trần Thị Vân Tường có phần chứng thực chữ ký của Công chứng viên.

+ Bản sao Biên bản phụ lục hợp đồng ngày 14 tháng 8 năm 2006 (bút lục 91) giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương và bà Trần Thị Vân Tường.

Nguyên đơn không cung cấp được bản chính nhưng tại đơn trình bày ý kiến ngày 29 tháng 3 năm 2017, phía bị đơn bà Phương thừa nhận có việc các bên lập biên bản 22 tháng 02 năm 2006, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Phương thừa nhận việc tồn tại các tài liệu còn lại nên đây được xác định là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cũng như bị đơn cung cấp thông tin liên quan đến nhân thân, nơi cư trú của bà Trần Thị Thủy (được ghi nhận là bên cho vay trong Biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2006) để xác định vai trò của bà Thủy trong giao dịch dân sự nêu trên. Tuy nhiên, cả nguyên đơn, bị đơn đều không cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án, do đó không có căn cứ để đưa người này tham gia tố tụng trong vụ án.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[8.1] Về đối tượng, tài sản tranh chấp:

Đối tượng chuyển nhượng tại các hợp đồng dân sự tranh chấp là quyền sở hữu nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám và nhà 7/3A đã được cải tạo thành nhà hàng năm 2004 gắn liền các thửa đất số 26 và 185 tờ bản đồ địa chính số 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ tài sản trên có tổng giá trị là 27.084.200.000 đồng (Chứng thư thẩm định giá số 1289/TĐG-CT ngày 26 tháng 5 năm 2020 do Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thực hiện)

Tài sản trên hiện do vợ chồng bà Trần Thị Quý, ông Nguyễn Tấn Huy quản lý nhưng bỏ trống không kinh doanh, từ thời điểm quản lý ông Huy, bà Quý không sửa chữa, xây dựng gì thêm.

[8.2] Đối với 02 Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006:

Các bên nguyên đơn, bị đơn thừa nhận việc có việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng trên tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đồng Nai vào ngày 15 tháng 5 năm 2006, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng có số công chứng 256 có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình trên đó có nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình, giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng.

+ Hợp đồng có số công chứng 257 có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 185 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình trên đó có nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình, giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng.

Từ lời khai của phía nguyên đơn và bản trình bày ý kiến ngày 29 tháng 3 năm 2017 của bị đơn, bà Phương nêu rõ do bà Tường vay số tiền 5.000.000.000 đồng ngày 13 tháng 01 năm 2006, biện pháp bảo đảm là hợp đồng đặt cọc ngày 13 tháng 01 năm 2006 để chuyển nhượng nhưng chưa thanh toán nên các bên lập biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2006, theo đó bà Phương và bà Tường ký hợp đồng chuyển nhượng các tài sản trên, sang tên cho bà Phương để làm thủ tục vay vốn.

Đến ngày 14 tháng 8 năm 2006, bà Phương ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Á Châu (bút lục 491-494) vay số tiền 5.700.000.000 đồng và thế chấp bằng chính các tài sản được ghi nhận chuyển nhượng tại các hợp đồng được công chứng ở trên.

Phía bị đơn cho rằng các bên đương sự đã lập Giấy xác nhận ngày 10 tháng 8 năm 2006 tại phòng công chứng về nội dung đã thanh toán số tiền 9.000.000.000 đồng nên việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Trình bày này không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ nếu đã thanh toán xong thì việc cùng ngày 10 tháng 8 năm 2006, các bên lại tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thỏa thuận có nội dung bà Phương có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Bá Khang số tiền nợ 2.709.000.000 đồng thay cho bà Tường dẫn đến tổng số tiền phải thanh toán cho bà Phương lên 11.709.000.000 đồng trong giao dịch mua bán nhà đất là bất hợp lý. Đồng thời đến 14 tháng 8 năm 2006, hai bên lại tiếp tục ký Biên bản phụ lục hợp đồng có nội dung thỏa thuận việc mua lại nhà với giá 5.800.000.000 đồng và số tiền vay 285.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn cũng xác định mặc dù từ ngày 21 tháng 6 năm 2006 bà Phương đã ký hợp đồng tín dụng vay 5.700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình nhưng đến ngày 14 tháng 8 năm 2006 phải ký lại hợp đồng tín dụng mới được Ngân hàng giải ngân số tiền vay 5.700.000.000 đồng sau khi có văn bản xác nhận bà Phương đã thanh toán xong cho bà Tường ngày 10 tháng 8 năm 2006 cũng như hợp đồng thuê nhà ngày 10 tháng 8 năm 2006. Như vậy, đủ căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 10 tháng 8 năm 2006 chỉ nhằm mục đích hợp pháp hóa việc bà Tường tiếp tục quản lý nhà đất đang đứng tên bà Phương đã thế chấp cho Ngân hàng.

Bên cạnh đó, ngày 17 tháng 5 năm 2006, bà Tường và bà Phương tiếp tục ký 02 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị đối tượng vẫn là 02 nhà đất trên tại Ủy ban nhân dân phường Thanh Bình với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (bút lục 46-47). Bà Phương sử dụng các hợp đồng này tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chính lý, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ nội dung biên bản ngày 22 tháng 02 năm 2006 và các diễn biến liên quan đến nhà đất trên sau thời điểm này cho thấy giữa bà Phương và bà Tường thực chất không giao dịch chuyển nhượng tài sản nhà đất. Việc làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, chính lý tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với các tài sản trên chỉ nhằm mục đích vay tiền Ngân hàng, xử lý khoản tiền vay 5.000.000.000 đồng giữa bà Phương, bà Tường, bà Thủy theo hợp đồng vay ngày 13 tháng 01 năm 2006 (bút lục 62).

Từ lý do trên, đủ căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cùng ngày 15 tháng 5 năm 2006 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương với bà Trần Thị Vân Tường là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu.

Mặc dù nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp đối với 02 hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 17 tháng 5 năm 2006, nhưng cần xem xét tính hợp pháp của các giao dịch này để làm cơ sở đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tiếp theo liên quan đến các bất động sản này.

Từ lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa cho thấy, các bên trong giao dịch chỉ sử dụng 02 hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình để làm thủ tục chính lý tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện quyền, nghĩa vụ khác được ghi nhận trong hợp đồng. Thực tế, các thỏa thuận giữa hai bên liên quan đến số tiền vay mượn, chuyển nhượng

thể hiện là bà Phương, bà Tường chỉ viện dẫn các nội dung ghi nhận tại các hợp đồng được công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 6 năm 2006. Từ đó đủ căn cứ xác định các bên tham gia trong các hợp đồng này cố ý ghi thấp hơn giá trị thực tế tài sản chuyển nhượng, có dấu hiệu của hành vi trốn thuế, vi phạm điều cấm của pháp luật nên các giao dịch này cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8.3] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng ngày ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương với Ngân hàng TMCP Á Châu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu với ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý:

Như đã phân tích trên, các giao dịch dân sự trên được thực hiện trong thời điểm Bộ Luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì các giao dịch dân sự trên liên quan đến bất động sản đã nhận chuyển nhượng bằng giao dịch vô hiệu cũng bị xem là vô hiệu. Do đó, không phát sinh quyền tài sản của Ngân hàng ACB, cũng như của vợ chồng ông Huy, bà Quý đối với các bất động sản là nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình gắn liền thửa đất số 26 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình gắn liền với thửa đất 185 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[8.4] Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 137 của 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.”

Theo nguyên tắc trên, do các giao dịch dân sự trên vô hiệu nên các bên có trách nhiệm hoàn trả lại những gì đã nhận. Theo đó nguyên đơn bà Tường được nhận lại tài sản là nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám gắn liền thửa đất số 26 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình và nhà số 7/3A, khu phố 5 gắn liền thửa đất 185 tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Phía bị đơn bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương không thực hiện nghĩa vụ gì trong 02 Hợp đồng công chứng số 256, 257 ngày 15 tháng 5 năm 2006 nên không được nhận lại tài sản nào. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch vay tài sản giữa bà Phương và bà Tường vẫn có hiệu

lực pháp luật nên bà Phương có quyền khởi kiện đối với bà Tường nếu có tranh chấp về giao dịch này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Á Châu, vợ chồng ông Nguyễn Tấn Huy, bà Vũ Thị Quý là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, do không thể biết việc giao dịch dân sự giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương và bà Trần Thị Vân Tường là giao dịch giả tạo. Việc các giao dịch dân sự năm 2007, 2014 bị vô hiệu không có lỗi của các đương sự này. Xét Ngân hàng TMCP Á Châu đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 8.650.000.000 đồng cho bà Phương theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 11 năm 2007 và đã xác nhận chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Quý, ông Huy đã được Ngân hàng TMCP Á Châu chuyển giao quyền quản lý tài sản, ông bà đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền 8.650.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 6 năm 2014 cho Ngân hàng TMCP Á Châu và cũng đã nộp hồ sơ để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, trong vụ án này ông Huy, bà Quý là người bị thiệt hại do các giao dịch dân sự trên bị xác định vô hiệu.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1289/TĐG-CT ngày 26 tháng 5 năm 2020 do Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thực hiện, giá trị tài sản là 27.084.200.000 đồng. Như vậy, thiệt hại về tài sản của ông Huy, bà Quý là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng tài sản so với giá trị hiện tại thành tiền là 18.434.200.000 đồng.

Bà Trần Thị Vân Tường và bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương cùng là người trực tiếp tham giao dịch dân sự giả tạo, đồng thời bà Phương biết rõ tài sản trên chỉ đứng tên mình nhằm làm thủ tục vay Ngân hàng thông qua 01 giao dịch dân sự vô hiệu nhưng vẫn chuyển nhượng cho người khác, gây thiệt hại cho bên thứ 3 ngay tình nên bà Phương và bà Tường phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Huy, bà Quý. Xét lỗi dẫn đến thiệt hại trên là lỗi chính là ở bà Phương nên buộc bà Phương phải bồi thường 2/3 thiệt hại cho ông Huy, bà Quý thành tiền là 12.289.467.000 đồng (làm tròn), bà Tường có một phần lỗi nên bồi thường 1/3 thiệt hại cho bà Quý, ông Huy thành tiền là 6.144.733.000 đồng (làm tròn).

[9] Đối với việc cập nhật, chỉnh lý tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Đây không phải là Quyết định hành chính nên không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án dân sự. Đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại tên chủ sử dụng theo quy định pháp luật.

[10] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí thẩm định giá do nguyên đơn đã tạm ứng là 157.922.949 đồng (hóa đơn giá trị gia tăng số 157 ngày 09 tháng 11 năm 2015, hóa đơn giá trị gia tăng số 7907 ngày 26 tháng 5 năm 2020 cùng của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 1 phần nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng trên thành tiền là 78.961.500 đồng (làm tròn).

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án được thụ lý từ năm 2014 nên áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 khi xử lý án phí cho đương sự.

Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu này.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần bồi thường thiệt hại tài sản trong giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

[12] Đối với quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về nội dung xác định các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà liên quan đến 02 căn nhà và đất tại số 5/5 Cách Mạng Tháng Tám và 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình bị khởi kiện là vô hiệu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Nội dung liên quan đến việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự trên vô hiệu không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 220, 227, 228, 232, khoản 2 Điều 244, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập về “Đòi bồi thường thiệt hại về tài sản do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quý, ông Nguyễn Tấn Huy đối với nguyên đơn bà Trần Thị Vân Tường.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Vân Tường. Tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình gắn liền thửa đất số 26 và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình gắn liền thửa đất số 185 cùng tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai sau đây là vô hiệu:

+ 02 Hợp đồng mua bán nhà cùng ngày 15 tháng 5 năm 2006 giữa bà Trần Thị Vân Tường với bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 256, số 257 quyền số 02)

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 11 năm 2007 giữa bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương với Ngân hàng TMCP Á Châu được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 1625 quyền số 05),

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16 tháng 6 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu với ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý được Phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số 2859 quyền số 06).

Bà Trần Thị Quý, ông Nguyễn Tấn Huy có trách nhiệm giao trả lại nhà số 5/5 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hòa Bình gắn liền thửa đất số 26 và nhà số 7/3A, khu phố 5, phường Hòa Bình gắn liền thửa đất số 185 cùng tờ bản đồ 02, phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho bà Trần Thị Vân Tường.

Bà Tường có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

3. Bà Trần Thị Vân Tường có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý số tiền 6.144.733.000đ (Sáu tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý số tiền 12.289.467.000đ (Mười hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Trần Thị Vân Tường số tiền 78.961.500đ (Bảy mươi tám triệu chín trăm sáu mươi một ngàn năm trăm đồng) .

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu



khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Vân Tường phải nộp 114.144.733đ (Một trăm mười bốn triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng) án phí có giá ngạch được trừ đi 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 004625 ngày 06 tháng 10 năm 2014, số 004903 ngày 24 tháng 11 năm 2015, số 007325 ngày 14 tháng 7 năm 2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Tường còn phải nộp tiếp 113.544.733đ (Một trăm mười ba triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng).

Bà Phạm Hoàng Mai Huyền Phương phải nộp 120.289.467đ (Một trăm hai mươi triệu hai trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng) án phí có giá ngạch và 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch, tổng cộng bà Phương phải nộp 120.489.467đ (Một trăm hai mươi triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng) án phí.

Hoàn trả ông Nguyễn Tấn Huy, bà Trần Thị Quý 38.740.000đ (Ba mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 007302 ngày 07 tháng 6 năm 2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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



Nguyễn Công Sự