TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-PT
Ngày 09/02/2023
V/v "Tranh chấp đòi nhà và đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé
Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2022/TLPT-DS ngày 10/10/2022 về việc *"Tranh chấp đòi nhà và đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 152/QĐ-PT ngày 12/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐ-PT ngày 09/01/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Thành V - Sinh năm: 1984 - Địa chỉ: 56 Phạm Văn B, phường C, quận H, TP. Đà Nẵng. (Có mặt).

* *Bị đơn*: Ông Trần Phước T - Sinh năm: 1961 và bà Trần Thị Ngh - Sinh năm: 1965 - Địa chỉ: 33, phường , quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

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

- Bà Trần Thị Thu T - Sinh năm: 1992 - Nơi ĐKHKTT: 33 H, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng. Nơi cư trú: 51B, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền có bà Trần Thị Ngh - Sinh năm: 1965 - Địa chỉ: 33H ,

phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Đặng Duy H). (Bà Ngh có mặt).

- Văn phòng công chứng Trần Công M - Địa chỉ: 222 Ng, phường T, quận L, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Công M - Chức vụ: Trưởng văn phòng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

** Người làm chứng:*

- Bà Huỳnh Thị Uyên Th- Sinh năm: 1993 - Địa chỉ: 14 Hóa Sơn 2, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Ng - Địa chỉ: 332L, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* Người kháng cáo: Ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh, là bị đơn; Bà Trần Thị Thu Th, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thành V trình bày:* Vào năm 2021 tôi có mua ngôi nhà số 33 , phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng của bà Trần Thị Thu Th và làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng công chứng Trần Công M , thành phố Đà Nẵng vào ngày 22/01/2021. Sau đó tôi cho ba mẹ của Bà Th là ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ng thuê lại với giá 20 triệu/tháng, hợp đồng bằng miệng. Trong quá trình thuê ông T và bà Ngh không trả tiền thuê như thỏa thuận, đến ngày 31/05/2021 tôi có đòi tiền thuê nhà, ông T, bà Ngh hẹn và có viết cam kết đến ngày 01/07/2021 sẽ mua lại ngôi nhà trên và nếu không mua lại sẽ bàn giao nhà cho tôi. Nhưng đến ngày 27/10/2021 vẫn không trả nhà cho tôi.Từ khi mua căn nhà 33H và cho ông T và bà Ngh thuê đến bây giờ tôi vẫn chưa nhận được khoản tiền nào mặc dù ông T, bà Ngh ở và kinh doanh trong ngôi nhà của tôi. Gây thiệt hại về kinh tế cho tôi trong 10 tháng nay (Tôi phải đóng tiền lãi ngân hàng hằng tháng). Tuy nhiên tòa án khuyên tôi không tranh chấp về tiền thuê nhà nên tôi không khởi kiện với yêu cầu này.

Nay Tôi đề nghị Tòa án như sau:

1. Đề nghị Tòa án buộc vợ chồng Ông Ngh, bà T trả lại nhà và đất nói trên cho tôi.

2. Đối với yêu cầu độc lập của Bà Th cho rằng Hợp đồng trên là vô hiệu và trả và đất cho Bà Th tôi không đồng ý vì tôi có giao dịch mua bán nhà, Bà Th có ký hợp đồng chuyển nhượng bán nhà và đất nói trên, tôi đã đưa đủ số tiền đã thỏa thuận là 5.200.000.000 đồng, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đứng tên tôi. Như vậy tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của Bà Th.

3. Đề nghị Tòa án Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*cấm thực hiện hành vi nhất định*" theo quyết định số 01/2022/QĐ- ADBPKCTT ngày 27/01/2022

****** *Bị đơn là bà Trần Thị Ngh và ông Trần Phước T **t**rong quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến trình bày.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu Th trình bày:*

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thành V về việc kiện cha mẹ Bà Th là ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh phải trả lại nhà 33H, thành phố Đà Nẵng. Bởi Nhà Đất nêu trên thực tế không phải của ông Nguyễn Văn Thành V , giao dịch chuyển nhượng Nhà đất giữa tôi và ông Nguyễn Văn Thành V là giao dịch giả tạo. Vì vậy, tôi đề nghị Toà án nhân dân quận H xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của tôi với nội dung cụ thể như sau:

Nguyên nhà đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ 33H, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021 *(sau đây gọi chung là "**Nhà đất**")* có nguồn gốc là của cha mẹ tôi là ông Trần Phước T và bà Trần Thị Nghĩa. Nhà đất này được thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay cho anh trai tôi là ông Trần Phước T.

Do gia đình không có khả năng trả khoản nợ vay Ngân hàng hơn 3.000.000.000 đồng để giải chấp nhà đất nêu trên, khoảng cuối năm 2020, tôi đứng ra vay mượn tiền của bạn bè để mua lại nhà đất nhưng vẫn không đủ, nên tôi có vay của ông Nguyễn Văn Thành V số tiền 1.800.000.000 đồng*(Một tỷ tám trăm triệu đồng)* với lãi suất là 4%/tháng *(Bốn phần trăm trên một tháng)* để đủ tiền trả nợ Ngân hàng, giải chấp nhà đất nêu trên. Sau đó, nhà đất được sang tên chủ sử dụng qua cho tôi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021.

Trong khoảng thời gian này, do cũng là chỗ quen biết nhau, tôi và ông Nguyễn Văn Thành V cùng nhận chuyển nhượng chung căn nhà tại địa chỉ 467/02/27 Núi Thành với giá 1.800.000.000 đồng *(Một tỷ tám trăm triệu đồng),* toàn bộ số tiền này là do ông V bỏ ra. Sau đó, ông V thống nhất nhượng lại căn nhà này cho tôi, tôi nhận nợ với ông V thêm 1.800.000.000 đồng. Như vậy, cộng với số tiền 1.800.000.000 đồng tôi vay để giải chấp nhà đất 33H thì tôi nợ ông V số tiền tổng cộng là 3.600.000.000 đồng *(Ba tỷ sáu trăm triệu đồng)*.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền 3.600.000.000 đồng nêu trên, ông V đề nghị tôi phải thế chấp nhà đất 33H, thành phố Đà Nẵng. Hình thức thế chấp là lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như các cá nhân vay mượn với nhau vẫn thường làm. Cụ thể, tôi và ông V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng, Hợp đồng được công chứng viên của Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021. Ông V giữ tất cả bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà đất 33H, thành phố Đà Nẵng.

Do tình hình dịch bệnh khó khăn, công việc kinh doanh không thuận lợi, nên tôi không thu xếp đủ tiền để trả tiền lãi và gốc cho ông Nguyễn Văn Thành V theo thoả thuận được. Vì thế, đến tháng 4/2021 với các Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ, ông V đã tự ý làm thủ tục sang tên Nhà Đất 33H, thành phố Đà Nẵng sang tên ông V.

Sau khi nhà đất được sang tên qua cho mình, ông V nhiều lần đưa nhiều người đến nhà tôi đòi lấy nhà, yêu cầu cha mẹ tôi ra khỏi nhà để bàn giao nhà cho ông V. không lấy được nhà, ông V yêu cầu cắt điện, nước làm ảnh hưởng đến sinh hoạt, khủng bố tinh thần gia đình tôi.

Tôi xin khẳng định, quan hệ giữa tôi và ông V chỉ là quan hệ vay mượn tiền, với số tiền gốc tôi đang nợ ông V là 3.600.000.000 đồng như tôi trình bày ở trên, chứ hoàn toàn không có việc tôi chuyển nhượng nhà đất 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông V. Việc hai bên ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ số tiền 3.600.000.000 đồng cho ông V. Bởi, nếu là giao dịch chuyển nhượng thật sự thì giữa hai Bên sẽ có hợp đồng/thoả thuận đặt cọc, thoả thuận chuyển nhượng, có các giấy tờ/biên nhận giao nhận/thanh toán tiền, bàn giao nhà đất trên thực tế. Đằng này, tôi với ông V chỉ ký duy nhất 01 Hợp đồng

chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trần Công M với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng trong khi giá thị trường của nhà đất tại thời điểm đó phải hơn 5.000.000.000 đồng, nhà đất thì vẫn do gia đình tôi quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Nghĩa là, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1128 được Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021 chỉ là giao dịch giả tạo, che giấu cho giao dịch vay tài sản *(là giao dịch thật sự)* giữa tôi và ông Nguyễn Văn Thành V .

Từ những trình bày và phân tích trên, kính đề nghị Toà án căn cứ Điều 124, Bộ luật dân sự 2015 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1128 được Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021 vô hiệu do giả tạo và buộc ông Nguyễn Văn Thành V phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021 cho tôi.

* Văn phòng Công chứng Trần Công M không có ý kiến trình bày. (Chỉ cung cấp tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng QSDS đất và Hộ khẩu CMND của các bên liên quan đến nhà và đất nói trên).

* Người làm chứng bà Huỳnh Thị Uyên Th trình bày: Vào đầu năm 2021 ông Nguyễn Văn Thành V có mượn tôi 1.000.000.000 đồng để mua căn nhà 33H, thành phố Đà Nẵng, tôi đồng ý nên đã theo sát và chứng kiến toàn bộ sự việc trên, đồng thời ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh xin thuê cũng như xin mua lại căn nhà trên của anh V là có. Tôi đã chứng kiến rất nhiều lần họ năn nỉ cũng như viết giấy cam kết vào tháng 05/2021 thì tôi có kí tên làm chứng. Họ đã không thực hiện tất cả những gì đã hứa kể cả khi đã viết giấy cam kết, họ mua lại nhà ông V mà xin viết giấy nợ nên anh V không đồng ý. Nay tôi xin làm chứng và mong quý Tòa xử thật nghiêm gia đình bà Ngh và ông T cũng như Bà Th.

* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về*"Tranh chấp đòi nhà và đất"* của ông Nguyễn Văn Thành V đối với ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh.

Buộc bà Trần Thị Ngh và ông Trần Phước T giao lại nhà và đất tại 33H, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Thành V .

2. Bác yêu cầu độc lập về việc *"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021"* của bà Trần Thị Thu Th đối với ông Nguyễn Văn Thành V .

3. Tuyên Hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Cấm thực hiện hành vi nhất định*" theo quyết định số 01/2022/QĐ- ADBPKCTT ngày 27/01/2022.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần Thị Thu Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng cụ thể là không triệu tập lấy lời khai, hòa giải, mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh trình bày như sau: Trong quá trình làm ăn chúng tôi nhiều lần vay mượn tiền của ông V với tổng số tiền 800.000.000đ, con gái chúng tôi là Trần Thanh Th có vay 02 lần tiền của ông V với tổng số tiền là 3.600.000.000đ, đến ngày 05/02/2021 chúng tôi có vay của ông V số tiền 800.000.000đ, như vậy tổng số tiền mà chúng tôi nhận của V là 1.600.000.000đ và Bà Th nhận của V là 3.600.000.000đ, đây là tiền vay chứ không phải là chuyển nhượng nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng nên chúng tôi không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn ThànhV.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần Thị Thu Th giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần

Thị Thu Th, giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ Văn phòng công chứng Trần Công M đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Văn phòng công chứng Trần Công M có đơn xin xét xử vắng mặt nên nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Trần Công M.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà Ngh và Bà Th đề nghị hủy bản dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng cụ thể là không triệu tập lấy lời khai, hòa giải, mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể là Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 144/2021/TB-TLVA ngày 18/11/2021 đã tống đạt trực tiếp cho bà Trần Thị Ngh ngày 22/11/2021; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 144.2/TB-TA ngày 07/3/2022 đã tống đạt trực tiếp cho ông Trần Phước T; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 144.3/TB-TA ngày 18/4/2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐXXST-DS ngày 27/5/2022 đã tống đạt trực tiếp cho bà Trần Thị Thu Th; Quyết định hoãn phiên tòa số 51a/2022/QĐST-DS ngày 27/6/2022 đã tống đạt trực tiếp cho các đương sự. Như vậy, ông T, bà Ngh và Bà Th đã biết việc khởi kiện của ông V và nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không tham gia tố tụng là từ bỏ quyền của mình, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật nên lời trình bày của ông T, bà Ngh và Bà Th là không có căn cứ.

Hơn nữa về nội dung vụ án vẫn có thể được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nếu bản án sơ thẩm có sai sót, do vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Ngh và Bà Th đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

*** Về nội dung:**

[3] Tại phiên tòa các đương sự thống nhất nguồn gốc nhà và đất tại 33H, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng là của ông T và bà Ngh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 08/01/2021 bà Trần Thị Thu Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732.

Ngày 12/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Công M bà Trần Thị Thu Th đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Thành V và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận H chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Thành V vào ngày 12/4/2021.

Xét kháng cáo của ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần Thị Thu Th về nội dung vụ án thì thấy:

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp kiện đòi nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng của ông Nguyễn Văn Thành V :

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông T và bà Ngh xác định có nhận của ông V số tiền 1.600.0000.000 đồng; Bà Th xác nhận có nhận của ông V số tiền 3.600.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã nhận là 5.200.000.000 đồng nhưng ông T, bà Ngh và Bà Th cho rằng số tiền này là quan hệ vay mượn chứ không phải tiền chuyển nhượng nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng; còn ông V cũng thừa nhận đã giao cho ông T, bà Ngh và Bà Th số tiền là 5.200.000.000 đồng nhưng xác định số tiền này là tiền chuyển nhượng nhà và đất tại 33H, Đà Nẵng. Xét lời trình bày của các đương sự về từng khoản tiền thì thấy:

[4.2] Theo trình bày của ông V thì vào năm 2020 Bà Th đặt vấn đề chuyển nhượng nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông V và ông V cũng chấp nhận. Do là chỗ thân quen nên ông V đã giao trước cho Bà Th số tiền 1.800.000.000 đồng để Bà Th rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng rồi mới làm thủ tục công chứng chuyển nhượng nhà đất (Do tại 33H, thành phố Đà Nẵng đang thế chấp Ngân hàng). Ngày 22/01/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Công M Bà Th

và ông V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ông V giao tiếp cho Bà Th số tiền 1.800.000.000đ (với phương thức giao căn nhà 467/02/27 Núi Thành, thành phố Đà Nẵng mà ông góp 1.800.000.000 đồng chung mua cho Bà Th toàn quyền sở hữu và sử dụng), số tiền 3.600.000.000 đồng Bà Th đã nhận là tiền ông V thanh toán chuyển nhượng nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng chứ không liên quan đến việc vay tiền; còn Bà Th cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ để làm tin, che giấu việc bà vay ông V số tiền trên tuy nhiên bà Th không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình nên HĐXX xét thấy lời trình bày của Bà Th là không có cơ sở.

- Đối với số tiền 800.000.000 đồng ông T và bà Ngh trình bày là tiền vay của ông V nhiều lần từ năm 2017 nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở xác định số tiền trên là tiền vay của ông V.

- Đối với số tiền 800.000.000 đồng nhận từ bà Ng theo giấy nhận tiền ngày 06/02/2021 ông T và bà Ngh cho rằng số tiền này vay bởi lẽ ông bà có trả lãi cho bà Ng được 02 tháng, còn theo ông V thì ông chỉ nhờ bà Ng đến giao cho ông T và bà Ngh số tiền 800.000.000 đồng còn việc thỏa thuận lãi và thực tế ông T và bà Ngh có trả lãi cho bà Ng hay không thì ông không biết. HĐXX xét thấy tại phiên tòa ông T và bà Ngh cũng không chứng minh được đây là tiền vay của ông V, mặt khác tại phiên tòa người làm chứng là bà Ng cũng xác định: "ông V có vay của bà số tiền 800.000.000 đồng để trả tiền mua nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng, ông V có nhờ bà Ng giao số tiền trên cho ông T và bà Ngh", xét thấy lời trình bày của bà Ngh phù hợp với lời khai của ông V và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông T và bà Ngh

[4.3] Mặt khác, tại giấy nhận tiền ngày 05/02/2021 bà Ngh cũng xác định bán nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông V với số tiền 5.200.000.000đ và đã nhận đủ số tiền trên, nội dung này một lần nữa được khẳng định tại giấy cam kết ngày 31/5/2021 với nội dung: *"vợ chồng tôi có bán ngôi nhà 33H (đứng tên Trần Thị Thu Th) con gái tôi với giá 5.200.000.000đ, đã nhận đủ số tiền trên"*. Như vậy ông T và bà Ngh cũng khẳng định số tiền 5.200.000.000đ mà ông bà và Bà Th đã nhận của V là tiền bán nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng. Ngoài ra Bà Th còn khai bà không biết việc ông T và bà Ngh nhận số tiền 1.600.000.000đ của ông V, xét lời

khai của bà Thuỷ thì thấy nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng thực tế là của ông T và bà Ngh, Bà Th là con gái ông T và bà Ngh nên mọi giao dịch đối với nhà đất này do ông T và bà Ngh quyết định, tại phiên toà bà Ngh còn trình bày những lần Bà Th nhận tiền và ký kết các giao dịch với ông V đều có mặt của bà nên lời trình bày của bà Thuỷ là không có cơ sở.

Hơn nữa, theo Chứng thư thẩm định giá thì nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 4/2022 có giá trị là 5.898.000.000 đồng, nên HĐXX thấy việc chuyển nhượng nhà và đất giữa Bà Th và ông V tại thời điểm tháng 01/2021 (thời điểm đang dịch bệnh Covid-19) với giá thực tế 5.200.000.000đ đồng là phù hợp.

Do vậy, HĐXX có đủ cơ sở xác định số tiền 3.600.000.000 đồng Bà Th nhận của ông V và số tiền 1.600.000.000 đồng ông T và bà Ngh nhận của ông V là tiền chuyển nhượng nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng chứ không phải quan hệ vay mượn như ông T, bà Nghĩ và Bà Th trình bày.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu Th về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1128 được Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn và buộc ông Nguyễn Văn Thành V phải trả lại cho Bà Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021:

Ngày 22/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Công M bà Trần Thị Thu Th đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Thành V , chính Bà Th là người đã làm phiếu yêu cầu công chứng và cung cấp các tài liệu kèm theo, hơn nữa tại mục 2 và mục 3 Điều 2 của hợp đồng thể hiện: *"Sau khi ra công chứng bên nhận chuyển nhượng giao đủ tiền thì bên chuyển nhượng giao nhà đất và giấy tờ nhà đất; việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật",* trước khi ký vào Hợp đồng Bà Th có ghi *"Tôi đã đọc kĩ và đồng ý"* như vậy việc chuyển nhượng nhà và đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng giữa Bà Th cho ông V là hoàn toàn tự nguyện.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông V đã thanh toán cho ông T và bà Ngh và bà Thuỷ tổng số tiền

5.200.000.000 đồng như đã nhận định ở phần trên. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1128 được Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021 là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật không có việc che giấu giao dịch khác nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Th.

[6] Từ những nhận định trên HĐXX thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1128 được Văn phòng công chứng Trần Công M chứng nhận ngày 22/01/2021 là phù hợp pháp luật, ông V đã giao đủ số tiền 5.200.000.000đ cho bên chuyển nhượng nhưng ông T và bà Ngh không giao nhà đất cho ông V là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và bà Ngh phải trả lại nhà đất tại 33H, thành phố Đà Nẵng cho ông V là có cơ sở. Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần Thị Thu Th mà cần giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu kiện đòi tài sản của ông Nguyễn Văn Thành V được chấp nhận nên ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh phải chịu án phí không có giá nghạch là 300.000 đồng.

- Do yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu Th về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Thành V phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không được chấp nhận nên bà Trần Thị Thu Th phải chịu là 300.000đ.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Phước T, bà Trần Thị Nghvà bà Trần Thị Thu Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản 19.800.000đ bà Trần Thị Thu Th phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 và Điều khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 163, 164, và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phước T, bà Trần Thị Ngh và bà Trần Thị Thu Th. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thành V đối với ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh về việc *"Tranh chấp đòi nhà và đất"*.

Buộc ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh giao lại nhà và đất tại địa chỉ 33H, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Thành V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021đứng tên bà Trần Thị Thu Th đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận H chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Thành V vào ngày 12/4/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120732 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021" của bà Trần Thị Thu Th đối với ông Nguyễn Văn Thành V .

3. Tuyên Hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Cấm thực hiện hành vi nhất định*" theo quyết định số 01/2022/QĐ- ADBPKCTT ngày 27/01/2022.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh phải chịu là 300.000 đồng;

- Bà Trần Thị Thu Th phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Thu Th đã nộp theo biên lai thu số 0000640 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Thu Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Thành V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Thành V số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0000472 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Phước T và bà Trần Thị Ngh đã nộp theo biên lai thu số 0006112 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Trần Thị Thu Th phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Trần Thị Thu Th đã nộp theo biên lai thu số 0006113 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản 19.800.000đ bà Trần Thị Thu Th phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng