
Bản án số: 37/2020/DSPT

Ngày 05 tháng 6 năm 2020

V/v “T/c 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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Ông Cao Văn Hiếu

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dư-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm-Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2020/DS-PT ngày 14 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2020/QĐ-PT ngày 15/5/2020 giữa:

-Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Hoàng H, sinh năm: 1963

Địa chỉ: X9 đường T, tổ X7 phường K, thành phố Đà Nẵng.

Hiện bị tạm giam tại Trại tạm giam S-Công an thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/5/2020):

Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: X9 đường T, tổ X7 phường K, thành phố Đà Nẵng.

2/ Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: X9 đường T, tổ X7 phường K, thành phố Đà Nẵng.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Trần Văn H-Công ty luật M-Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

-Bị đơn: Ông Lê Chiêu Q, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số X7 đường C, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: X8 đường V, thành phố Đà Nẵng.

2/ Công ty CP V

Địa chỉ: Số X5 đường D, Khu đô thị mới L, phường H, quận X, TP HCM.

3/ Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X9 đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

4/ Ngân hàng ACB TK.

Địa chỉ: Số X1 đường B, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Huỳnh Phương N-Chuyên viên Tổng hợp ngân hàng.

-Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/4/2019 bà Trần Thị Tuyết M có gửi đơn xin rút đơn khởi kiện đến Tòa án, tuy nhiên việc rút đơn khởi kiện của bà M thì bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q không đồng ý và có yêu cầu phản tố. Bà H và ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Thành Q và bên

nhận chuyển nhượng là ông Lê Chiêu Q được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 25/5/2013 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoàn trả lại những gì cho nhau đã nhận.

-Bị đơn trình bày:

Tôi xác định việc chuyển nhượng nhà đất tại số X6 đường P, thành phố Đà Nẵng giữa tôi và vợ chồng ông Q, bà H là ngay thẳng, hợp pháp, được Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Giữa tôi và ông Q, bà H đã hoàn thành việc chuyển nhượng, hai bên không có khiếu kiện gì. Tôi đã làm thủ tục đăng ký chính lý, biến động vào ngày 08/4/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ tại quận K, thành phố Đà Nẵng. Hiện nhà đất trên đang được tôi thế chấp tại Ngân hàng ACB TK.

Nay bà H và ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H và ông Q.

-Đại diện Công ty CP A trình bày:

Ngày 27/02/2017, Công ty CP A và ông Lê Chiêu Q có ký Hợp đồng thuê nhà số: 2702/HĐTN-2019 về việc cho thuê ngôi nhà tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày 06/4/2017 đến ngày 05/4/2022 với giá là 23.000.000đ trong năm đầu tiên, các năm tiếp theo lần lượt tăng lên theo thỏa thuận, tiền cọc là 69.000.000đ. Công ty CP A đã nhận nhà. Công ty chúng tôi không có yêu cầu độc lập gì đối với ông Lê Chiêu Q trong vụ án này, nếu tranh chấp trong vụ án này có ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty tại địa chỉ trên thì Công ty chúng tôi sẽ khởi kiện sau.

-Đại diện Ngân hàng ACB TK trình bày:

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 300137470/2019-HĐCVHM/NHCT488-CTYLEQUAN ngày 21/02/2019 ông Lê Chiêu Q còn nợ Ngân hàng chúng tôi số tiền gốc là 16.400.000.000đ và nợ lãi phát sinh. Tài sản thế chấp vay là nhà và đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 300137470/2019/HĐBĐ/NHCT488/DIENBIENPHU ngày 10/4/2019 có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định.

Nay tranh chấp giữa ông Q-bà H với ông Lê Chiêu Q liên quan đến tài sản thế chấp cho khoản nợ vay tại ngân hàng, chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

-Bà Trần Thị Tuyết M đã rút đơn khởi kiện và không có ý kiến.

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xét xử và quyết định.

Áp dụng khoản 9 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm b khoản 2 Điều 199; Điều 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 133, Điều 697 Bộ luật Dân sự; Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Thành Q và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Chiêu Q được Phòng Công chứng X Thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 25/5/2013, số công chứng 4087 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/11/2019 ông Nguyễn Thành Q kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án, chấp nhận yêu cầu của bà H-ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tư cách đương sự: Ngày 18/2/2019 Toà án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án (thụ lý lại lần 3) số: 27/TB-TLVA theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M đối với bị đơn là bà

Nguyễn Thị Hoàng H về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*”. Ngày 12/4/2019 bà M có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 16/4/2019 bà Nguyễn Thị Hoàng H, là bị đơn và ông Nguyễn Thành Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H-ông Q với ông Lê Chiêu Q, Toà án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà M đồng thời thụ lý yêu cầu của bà H-ông Q và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, xác định nguyên đơn là bà H-ông Q, bị đơn là ông Lê Chiêu Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M, tuy chưa phù hợp với quy định tại Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự và đã giải quyết vụ án triệt để. Ngoài ra, sau khi bà M rút yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm xác định bà H-ông Q là nguyên đơn nhưng không thu tạm ứng án phí của bà H-ông Q là thiếu sót nhưng việc thiếu sót này không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án được tiếp tục giải quyết là trên cơ sở thụ lý vụ án do bà M khởi kiện và quá trình tố tụng đã đảm bảo các quy định của bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng không khiếu nại về nội dung này. Tại quyết định bản án, cấp sơ thẩm cũng đã buộc bà H-ông Q phải chịu án phí sơ thẩm. Mặt khác, vụ án được thụ lý từ năm 2014 đến nay đã qua nhiều lần xét xử sơ, phúc thẩm, do đó HĐXX thấy không cần thiết phải áp dụng Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự để xử lý vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà H-ông Q thì đối tượng để bà H-ông Q yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” được lập giữa bà H-ông Q với ông Lê Chiêu Q, đối với nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng, được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 25 tháng 5 năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan công chứng chứng thực, được xem là văn bản công chứng nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*” là

chưa cụ thể. Do đó quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

[3] Về chứng cứ: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà H cung cấp cho Tòa án bản photo “*Giấy cam kết*” ngày 29/9/2013 và được ông Lê Chiêu Q xác nhận là có thực nên bản photo “*Giấy cam kết*” ngày 29/9/2013 được xem là chứng cứ và là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về kháng cáo của bà H: Ngày 28/11/2019 bà H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận K nhận đơn ngày 19/12/2019. Ngày 04 tháng 10 năm 2019 bà H đã bị bắt tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đà Nẵng trong vụ án hình sự. Đơn của bà H chưa được xác nhận của Trại tạm giam nhưng Tòa án nhân dân quận K không thu thập chứng cứ, để xem xét đơn kháng cáo có phải do bà H ký hay không và đơn kháng cáo của bà H có thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn hay không, đã làm ảnh hưởng đến quyền tố tụng của bà H. Tuy nhiên trong vụ án này, ông Q là chồng bà H, cũng là đồng nguyên đơn mà quyền lợi của bà H cũng chính là quyền lợi của ông Q và đều gắn liền với nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng mà các bên đang tranh chấp. Ngày 25/11/2019 ông Q kháng cáo bản án sơ thẩm, có nội dung kháng cáo cùng nội dung kháng cáo của bà H. Do đó, khi xem xét kháng cáo của ông Q, cũng chính là xem xét nội dung kháng cáo của bà H nên quyền lợi của bà H vẫn được bảo đảm.

[5] Về nội dung:

[5.1] Trước hết, cần xác định là sau khi bà M rút đơn khởi kiện thì quyền lợi của bà M không còn gắn liền với nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng. Do đó, việc xem xét tranh chấp nhà đất tại 5X6 đường P, thành phố Đà Nẵng là gắn liền với quyền lợi của vợ chồng bà H-ông Q và quyền lợi của ông Lê Chiêu Q.

[5.2] Theo bà H-ông Q, căn cứ vào “*Giấy cam kết*” ngày 29/9/2013 thì nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng hiện nay vẫn thuộc sở hữu của bà H-ông Q, do đó bà H-ông Q khởi kiện và kháng cáo đề nghị tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa bà H-ông Q với ông Lê

Chiêu Q, do Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 25 tháng 5 năm 2013. Còn ông Lê Chiêu Q thì cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng là có thực và đã được Phòng Công chứng X công chứng là hoàn toàn hợp pháp.

[5.3] HĐXX thấy: Do có nhu cầu vay tiền và trên cơ sở quen biết, bà H-ông Q có nhờ Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Lê Q, do ông Lê Chiêu Q làm Giám đốc vay tiền giúp. Ngày 21/5/2012 giữa bà H-ông Q và ông Lê Chiêu Q lập “*Biên bản cam kết hai bên có người thứ ba làm chứng*”, theo đó Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Lê Q bảo lãnh cho bà H-ông Q vay tiền tại Ngân hàng ACB TK, thành phố Đà Nẵng, với hình thức là bà H-ông Q dùng tài sản của mình là nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng, thế chấp để Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Lê Q vay tiền tại Ngân hàng ACB TK. Trên cơ sở đó, ngày 21/5/2012, giữa Ngân hàng ACB TK và Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Lê Q ký “*Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức*” số: THK.DN.08.160512/TT. Thực hiện thỏa thuận, sau khi vay tiền, ông Lê Chiêu Q đã giao số tiền vay cho bà H-ông Q, cụ thể: Ngày 22/5/2012 ông Q-bà H nhận: 2.500.000.000đ; ngày 05/6/2012 bà H nhận: 2.000.000.000đ và ngày 11/6/2012 bà H-ông Q nhận: 500.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà H-ông Q nhận từ tiền vay ngân hàng là 5.000.000.000đ theo đúng cam kết tại “*Biên bản cam kết hai bên có người thứ ba làm chứng*”. Các lần nhận tiền này được bà H-ông Q xác nhận ở phần dưới trang trước và trang sau của “*Biên bản cam kết hai bên có người thứ ba làm chứng*”.

[5.4] Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức thì ngày 22/3/2013 là thời hạn tất toán hợp đồng nhưng do bà H-ông Q không thanh toán được trong khi Công ty của ông Lê Chiêu Q là người vay tiền, nên ngày 24/5/2013 ông Lê Chiêu Q thanh toán và xóa thế chấp (BL15) và đến ngày 25/5/2013 giữa bà H-ông Q và ông Lê Chiêu Q thỏa thuận là bà H-ông Q bán cho ông Lê Chiêu Q ngôi nhà tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng. Hai bên lập viết “*Giấy bán nhà*” với nội dung: Bà H-ông Q đồng ý bán ngôi nhà tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng cho ông Lê Chiêu Q với đơn giá: $34.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 193\text{m}^2 = 6.562.000.000\text{đ}$. Ông Lê Chiêu Q đã ứng cho bà H 5.560.000.000đ. Số

tiền còn lại ông Lê Chiêu Q sẽ giao sau khi các bên ký hợp đồng tại công chứng. Thực chất số tiền mà bà H-ông Q ứng trước chính là số tiền gốc và lãi mà bà H-ông Q lẽ ra phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng nhưng đã được ông Lê Chiêu Q trả thay. Sau khi lập “*Giấy bán nhà*”, cùng ngày 25/3/2013 hai bên tiến hành ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” tại Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng. Thực hiện thỏa thuận tại “*Giấy bán nhà*” ngày 25/3/2013, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng, bà H-ông Q tiếp tục nhận số tiền chuyển nhượng còn lại, cụ thể: Ngày 09/7/2013 bà H nhận: 250.000.000đ; Ngày 17/7/2013 bà H-ông Q nhận: 70.000.000đ; Ngày 24/10/2013 bà H nhận: 100.000.000đ. Tất cả các lần nhận tiền này, bà H-ông Q đều viết giấy và xác định nội dung là nhận “*tiền nhà*”. Ở lần nhận tiền vào ngày 24/10/2013 các bên xác nhận là ông Lê Chiêu Q còn nợ lại số tiền: 147.250.000đ (BL 735). Thêm một lần nữa, cũng vào ngày 24/10/2013 ông Lê Chiêu Q lập bản kê chi tiết (BL 734) các khoản tiền chi trả cho bà H-ông Q và tiền bà H-ông Q mượn. Bản kê chi tiết này, cụ thể: Trả Ngân hàng 5.110.000.000đ; Bà H-ông Q ứng lần 1: 100.000.000đ; trả lãi lần 1: 560.000.000đ; trả lãi lần 2: 134.750.000đ; ứng đợt 2: 50.000.000đ; ứng đợt 3: 200.000.000đ; ứng đợt 4: 70.000.000đ. Tổng cộng số tiền mà ông Lê Chiêu Q đã trả thay cho bà H-ông Q và cho bà H-ông Q ứng là: 6.114.750.000đ. Tại Bản kê chi tiết còn thể hiện: Giá trị chuyển nhượng nhà: 6.562.000.000đ trừ đi số tiền ông Lê Chiêu Q đã trả thay cho bà H-ông Q và cho bà H-ông Q ứng là: 6.114.750.000đ, còn lại: 447.250.000đ. Số tiền này tiếp tục trừ cho “*Tâm*” : 200.000.000đ, còn lại: 247.250.000đ. Bà H nhận tiếp số tiền: 100.000.000đ, còn lại: 147.250.000đ. Cuối bản kê chi tiết có ghi chú nội dung: “*Khi nào xong giấy tờ nhà, sẽ chồng đủ số tiền còn lại cho vợ chồng anh Quang, chị Hoa, không được mượn thêm với bất cứ lý do gì*” và bà H ký xác nhận dưới nội dung trong bản kê chi tiết này. Xem xét số tiền còn lại trong Bản kê chi tiết là 147.250.000đ hoàn toàn phù hợp số tiền bán nhà còn lại được ghi chú tại giấy nhận nợ cùng ngày 24/10/2013 (BL 735) “*Trong giấy bán nhà còn lại là 147.250.000đ*”.

[5.5] Bà H-ông Q căn cứ vào “*Giấy cam kết*” ngày 29/9/2013 để cho rằng là ông Lê Chiêu Q chỉ đứng tên giúp giấy tờ cho bà H-ông Q thông qua hợp đồng chuyển nhượng chứ thực chất không có việc chuyển nhượng là không đúng, vì lẽ: Ngoài chứng cứ cho việc chuyển nhượng nhà đất là hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng trình tự thủ tục còn các chứng cứ khác thể hiện việc bà H-ông Q vay tiền ngân hàng, thỏa thuận bán nhà cho ông Lê Chiêu Q, nhận tiền bán nhà còn lại sau khi khấu trừ các khoản nợ ngân hàng và nợ ông Lê Chiêu Q, chốt lại số tiền ông Lê Chiêu Q còn nợ tiền nhà...mà các chứng cứ này là có thực, bằng văn bản được các bên mà chủ yếu là bà H-ông Q đã ký xác nhận. “*Giấy cam kết*” ngày 29/9/2013 không thể phủ nhận tất các sự kiện có thực đã xảy ra. Bà H-ông Q còn cho rằng, do vào thời điểm bà H đang nợ tiền bà M nên bà H-ông Q nhờ ông Lê Chiêu Q đứng tên là nhằm để tránh tình trạng mất nhà, HĐXX thấy: Thực tế trước khi chuyển nhượng cho ông Lê Chiêu Q thì nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng đã thế chấp ngân hàng nên không thể xảy ra tình trạng mất nhà như bà H-ông Q khai nại. Tại nội dung “*Giấy cam kết*” 29/9/2013 có ghi là bên B, tức vợ chồng bà H-ông Q sẽ bán nhà để trả nợ cho bên A, tức ông Lê Chiêu Q, điều này thể hiện là dù bán nhà đất cho ông Lê Chiêu Q hay bán nhà đất cho người khác thì ý chí của bà H-ông Q vẫn là bán nhà.

[5.6] Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lê Chiêu Q đã nhận, quản lý nhà, chỉnh lý biến động và cho Công Ty Cổ phần A thuê là thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản. Nếu cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất là không có thực thì lý do gì bà H-ông Q không phản đối việc ông Lê Chiêu Q tiếp nhận, quản lý và định đoạt nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng. Ngay cả trong trường hợp ông Lê Chiêu Q đã thế chấp nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng cho Ngân hàng ACB TK để vay số tiền 16.000.000.000đ nhưng bà H-ông Q cũng không có động thái nào.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Q và ông Q đều cho rằng: Trong trường hợp HĐXX tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 25 tháng 5 năm 2013, thì ông Q sẽ có

trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Chiêu Q số tiền đã nhận 6.502.000.000đ. Đối với số tiền ông Lê Chiêu Q vay Ngân hàng ACB TK thì ông Lê Chiêu Q phải thanh toán. HĐXX thấy: Qua đề nghị của luật sư và ý kiến của ông Q thì đã xác định số tiền bà H-ông Q giao dịch với ông Lê Chiêu Q là 6.562.000.000đ, phù hợp với giá trị nhà đất chuyển nhượng tại “*Giấy bán nhà*” ngày 25/5/2013. Lời khai của ông Q một lần nữa thể hiện là có việc chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Chiêu Q. “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa bà H-ông Q với ông Lê Chiêu Q đối với nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng, được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 25 tháng 5 năm 2013 là theo đúng trình tự, thủ tục, không có dấu hiệu giả tạo hay che dấu giao dịch nào khác theo điều 124 Bộ luật dân sự. Bà H-ông Q cũng không chứng minh được tính vô hiệu của “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 25 tháng 5 năm 2013.

[7] Ông Q cho rằng theo bản án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thì việc chuyển nhượng nhà đất là vô hiệu. HĐXX thấy, như phân tích trên, thủ tục chuyển nhượng nhà đất là phù hợp pháp luật nhưng vào thời điểm bà H-ông Q chuyển nhượng cho ông Lê Chiêu Q do bà H-ông Q không sử dụng số tiền này để thi hành bản án trả nợ cho bà M là có mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên Tòa án cấp trên cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đó vi phạm điều cấm. Tuy nhiên, sau khi bà M rút đơn khởi kiện thì yếu tố để hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của luật không còn vì ông Lê Chiêu Q đã thanh toán cho bà M, số tiền mà bà H nợ bà M là: 3.497.600.000đ, theo “*Giấy tự nguyện thỏa thuận*” lập giữa bà M và ông Lê Chiêu Q ngày 05 tháng 4 năm 2019 mà ông Lê Chiêu Q cung cấp cho HĐXX phúc thẩm. Bà M cũng không còn quyền lợi gì trong vụ án. Việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 5 năm 2013 đối với nhà đất tại X6 đường P, thành phố Đà Nẵng chỉ gắn liền với quyền lợi của bà H-ông Q và ông Lê Chiêu Q. Do đó việc áp dụng quy định của khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 để giải quyết vụ án là không còn phù hợp. Bà H-ông Q đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với “*Hợp*

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được Phòng Công chứng X chứng thực ngày 25/5/2013 là không có căn cứ, nên không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án và quyết định bản án sơ thẩm, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[9] Ngoài ra, tại hồ sơ vụ án còn có chứng cứ thể hiện bà H-ông Q còn mượn ông Lê Chiêu Q nhiều lần tiền mà tính đến ngày 09/7/2011 giữa bà H-ông Q với ông Lê Chiêu Q đã xác nhận tổng số tiền nợ là 1.600.000.000đ. Tuy nhiên, ông Lê Chiêu Q cho rằng: Hiện nay bà H-ông Q chưa thanh toán cho ông Lê Chiêu Q số tiền: 1.600.000.000đ nên số tiền ông Lê Chiêu Q còn phải trả lại cho bà H-ông Q 147.250.000đ, ông Lê Chiêu Q cũng chưa thanh toán. Về nội dung này do các bên không tranh chấp, cấp sơ thẩm không đề cập đến nên HĐXX cấp phúc thẩm không xem xét. Các bên có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[10] Về chi phí định giá: Chi phí định giá nhà đất là 17.000.000đ. Số tiền này bà H-ông Q đã nộp (theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000189 ngày 04/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá B) nhưng cấp sơ thẩm không quyết định bản án là thiếu sót, HĐXX cấp phúc thẩm quyết định bổ sung, buộc bà H-ông Q chịu toàn bộ chi phí định giá vì yêu cầu khởi kiện của bà H-ông Q không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 117; Khoản 2 Điều 119; 430 Bộ luật dân sự.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Q; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 49/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q về việc tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài*

sản gắn liền với đất” lập giữa bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q với ông Lê Chiêu Q, được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 25/5/2013.

1.2 Về chi phí định giá:

Bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q phải chịu 17.000.000đ. Số tiền này bà H-ông Q đã nộp, đã chi theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000189 ngày 04/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá B.

1.3 Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Thành Q phải nộp số tiền: 300.000đ.

2/ Án phí DSPT: Ông Nguyễn Thành Q phải chịu 300.000đ, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí DSPT (biên lai số: 00015118 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án quận K, thành phố Đà Nẵng).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Chí Trung