

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày 13/9/2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc thực hiện nghĩa vụ giao nhà, yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu”

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: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Võ Hồng Thắng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc thực hiện nghĩa vụ giao nhà, yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 119/2022/QĐ-PT ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc V. Sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Q và bà Đặng Phương T. Sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Xuân L. Sinh năm 1983; địa chỉ: Đường B 4, phường K, quận C, thành phố Đ. (theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2021), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Thanh T. Sinh năm 1966;
2. Ông Lê Thanh P. Sinh năm 1994;
3. Bà Lê Thị Hạ Q. Sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Tổ 07, phường H, số 34 đường N, quận C, thành phố Đ. Ông T có mặt, ông P, bà Q vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh T: Luật sư Phạm Ngọc H – Công ty Luật TNHH Một thành viên AMI thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh L. Sinh năm 1990 và bà Nguyễn Huỳnh N. Sinh năm 1992; Cùng địa chỉ: Số 256 đường M, phường H, quận C, thành phố Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị T. Sinh năm 1986; địa chỉ: K325/H54 đường H, quận H, thành phố Đ, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H. Sinh năm 1975 và bà Trần Thị Quế M. Sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Số 02, đường L, phường H, quận H, thành phố Đ, đều vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Số 222 đường X, quận H, thành phố Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Em Lê Hoàng Thanh N. Sinh năm 2003; Địa chỉ: Tổ 07, phường H, số 34 đường N, quận C, thành phố Đ, vắng mặt.

6. Cháu Lê Hoàng Thiên L. Sinh năm 2012 và cháu Lê Thị Kim N. Sinh năm 2020; Người giám hộ: Ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q, là cha ruột và mẹ ruột; địa chỉ: Tổ 07, phường Hòa Thọ Đông, số 34 đường Nguyễn Nhân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Thanh T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn là ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 08/7/2020, ông Trần Minh L và bà Nguyễn Huỳnh N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà ngôi nhà cấp III, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 73,1m², diện tích sàn 212,8m² tọa lạc trên diện tích 96,5m², hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài với giá 4.000.000.000 đồng thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ: Tổ 07, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 433260 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/11/2017. Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng ngôi nhà trên có ông Lê Thanh T cùng con trai là Lê Thanh P và con dâu Lê Thị Hà M là chủ

cũ của ngôi nhà mà ông L, ông N đã bán trước đó chưa có chỗ ở nên xin ở lại thêm vài ngày. Thực tế lúc đó giá thị trường nhà đất này khoảng 4.500.000.000 đồng nên khi đến mua nhà, vợ chồng ông thấy hợp lý nên đồng ý mua nhà về bán lại vì vợ chồng ông làm nghề kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, đến nay đã nhiều lần ông T cùng con trai và con dâu vẫn cố tình chây ỳ và không chịu bàn giao nhà cho vợ chồng ông bà mặc dù ông bà đã nhiều lần đến yêu cầu. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu buộc ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và Lê Thị Hà My trả lại nhà đất cho vợ chồng ông bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, vợ chồng không đồng ý, thực chất vợ chồng ông bà không có giao dịch vay mượn gì trong vụ án này. Vợ chồng ông bà mua bán là ngay tình và đã được cơ quan chức năng chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông bà. Hiện nay vợ chồng ông bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên hòa giải ngày 10/6/2021, ông V và bà T xác định trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ đồng ý hỗ trợ cho ông T và các con ông T 350.000.000 đồng để có chỗ ở mới vì giá nhà đất hiện nay cũng đã bị xuống giá chứ không còn được giá trị như trước. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền nêu trên vì sự việc đã kéo dài quá lâu, nguyên đơn đã bị thiệt hại nhiều trong việc mua nhà và đất nêu trên nên không hỗ trợ cho bị đơn nữa.

- *Bị đơn là ông Lê Thanh T trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thực chất đây là quan hệ vay mượn, bà Phạm Thị T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông để vay mượn nhiều người sau đó không có khả năng trả nợ. Ban đầu bà T vay của ông C, ông V với số tiền 2.500.000.000 đồng, sau đó ông C, ông V chuyển khoản nợ cho bà Trần Thị Quế M và lấy số tiền 3.000.000.000 đồng, trong đó có nợ gốc và nợ lãi. Để thực hiện quan hệ vay mượn thì ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà M để đảm bảo khoản vay. Sau đó bà T lại không có khả năng trả nợ nên bà M lại tiếp tục chuyển khoản nợ này qua cho ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với số tiền 3.300.000.000 đồng. Ông đã hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thị Quế M và tương tự đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Minh L để đảm bảo số tiền vay 3.300.000.000 đồng. Ông không nhận bất kỳ số tiền nào từ việc này, toàn bộ số tiền này là ông L giao cho bà M để trả nợ cho bà T. Ông chỉ là người ký thủ tục theo yêu cầu của bà T để đảm bảo khoản vay cho bà T chứ ông không bán nhà cho ai. Ông khẳng định bà T là người vay tiền của những người nêu trên, ông chỉ đứng ra ký thủ tục để bà T vay chứ ông không vay nên bà T phải là người có nghĩa vụ trả nợ cho ông L, bà T, ông V, không liên quan gì đến ông.

Ngày 19/4/2021, bị đơn ông Lê Thanh T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh T với ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N công chứng tại Văn phòng Công chứng T 25/02/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T công chứng tại Văn phòng Công chứng T ngày 08/7/2020 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lý do của việc yêu cầu là thực chất quan hệ giữa ông T và ông L, ông N thông qua bà T để vay mượn tiền, chứ không phải là chuyển nhượng mua bán. Ngoài ra, giá trị chuyển nhượng ngôi nhà và đất năm 2020 là 6.000.000.000 đồng, chứ không phải là 3.300.000.000 đồng như các bên đã thỏa thuận giao dịch. Thực chất ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L và ông N là để đảm bảo cho khoản vay mượn tiền của bà T như đã trình bày tại các văn bản trước. Như vậy giao dịch chuyển nhượng nhà và đất nhằm che dấu quan hệ vay mượn tiền.

Từ tháng 02/2020 đến nay ngôi nhà và đất tranh chấp trên vẫn do ba cha con ông quản lý, cho nên việc mua bán nhà cho bên thứ ba là không hợp lý.

Đối với giấy thỏa thuận ngày 25/02/2020 giữa ông và ông L, ông trình bày như sau: Tại nội dung thỏa thuận, giữa ông và ông L có cam kết nếu không trả được tiền trong vòng 04 tháng thì ông L chuyển nhượng nhà đất của ông. Sau ba tháng, ông thấy bà T cứ hẹn nhiều lần không trả tiền nên thấy bất an sợ mất nhà nên ông đã báo đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng để ngăn chặn việc ông L chuyển nhượng nhà đất của ông.

- Bị đơn ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không có ý kiến cũng như không đến tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

+ Ông Trần Minh L trình bày: Ông là người kinh doanh bất động sản nên thông qua chị Trần Thị Quế M, ông có biết ông T có nhu cầu bán nhà. Tại thời điểm ông mua nhà đất giá thị trường khoảng 4.800.000.000 đồng nhưng do bà M gọi cho ông nói chỉ bán với giá 3.300.000.000 đồng, là người kinh doanh nên thấy có lời ông đồng ý mua ngay. Ngày 25/02/2020, ông có đến Phòng Công chứng T để thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng nhà. Lúc đó có mặt ông, bà M và ông T. Ông T đã ký thủ tục chuyển nhượng cho ông nhưng ông đưa tiền cho bà M vì trước đó bà M là người đã ký hợp đồng với ông T, việc ông đưa tiền cho bà M, ông T có chứng kiến và không có ý kiến gì. Thực tế ông chỉ đưa số tiền 3.135.000.000 đồng (trong đó bà M lấy số tiền 3.000.000.000 đồng, ông T lấy số tiền 135.000.000 đồng) và ông giữ lại 165.000.000 đồng, đây là phí để không thực hiện việc chuyển tên trong vòng 04 tháng theo giấy thỏa thuận mà ông và ông T đã ký cùng ngày 25/02/2020 (Thỏa thuận ông không sang tên nhà trong vòng 4 tháng để ông T được chuộc lại nhà này)

nên ông đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh T bởi lẽ giữa ông và ông L, ông N cũng như ông V, bà T không có quan hệ vay mượn, chỉ đơn thuần là việc mua bán nhà.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:* Bà với ông T có quan hệ làm ăn nên ông T có cho bà mượn sổ để vay mượn. Ban đầu là bà vay của ông C, bà V (hiện nay bà không biết ông C, V ở đâu và cũng không liên lạc được), sau đó qua giới thiệu thì ông T và bà vay của bà M. Mọi thủ tục vay mượn như thế nào thì ông T đứng ra ký vay. Mặc dù bà là người nhận tiền nhưng cũng thông qua ông T mới được vay nên bà chấp nhận vay của ông T. Bà không biết ông L, bà T, ông V là ai, mọi giao dịch vay mượn bà đều thông qua ông T. Do vậy, bà xác định bà có nghĩa vụ trả nợ cho ông T khi ông T có yêu cầu. Đối với vụ án này, bà khẳng định là giao dịch vay mượn chứ không có việc chuyển nhượng. Thủ tục vay mượn hiện nay là dưới hình thức ký chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo giao dịch chứ ông T không bán nhà như nguyên đơn và ông L người liên quan đã trình bày. Trong trường hợp ông T không yêu cầu bà trả số tiền này trong vụ án này thì bà không đề nghị Tòa án giải quyết, khi có yêu cầu bà và ông T sẽ giải quyết riêng hoặc khởi kiện ra Tòa án.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ: Điều 133, Khoản 2 Điều 221, Điều 454 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T với ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q, em Lê Thị Hoàng N phải trả nhà và đất tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ: số 34 đường Nguyễn Nhân, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cho ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q phải chịu án phí 300.000 đồng.

2.2. Ông Lê Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu số 0008776 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

2.3. Ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn cho ông Trần Ngọc V và bà Đặng Phương T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0008586 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3. Về các chi phí khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc ông Trần Ngọc V và bà Đặng Phương T tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2022, ông Lê Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N ký kết ngày 25/02/2020 vô hiệu vì bà Phạm Thị T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để vay tiền. Bà T vay của bà M. Bà M chuyển khoản nợ này sang ông L, bà N. Hợp đồng này là hình thức, không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy thỏa thuận ngày 25/02/2020 để không tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N vô hiệu là không phù hợp. Cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T vô hiệu. Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Hủy chính lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đất đai quận Cẩm Lệ xác nhận cho ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N; xác nhận cho ông Trần Ngọc V. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bên nào có lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T không bị vô hiệu do bảo vệ người thứ 3 ngay tình thì đề nghị buộc ông L phải bồi thường cho ông số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng đất định giá theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện hành là 4.550.075.636 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng T, ông Trần Minh L và bà Nguyễn Huỳnh N có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Hạ Q. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị T; ông Nguyễn Văn H; bà Trần Thị Quế M; em Lê Hoàng T; ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q là người giám hộ của cháu Lê Hoàng Thiên L và cháu Lê Thị Kim N; đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Thanh T thì thấy: Theo ông T, cuối tháng 10/2019, bà T thỏa thuận với ông T thế chấp quyền sử dụng đất để vay 2.000.000.000 đồng từ ông C, bà V. Một tháng sau, bà T tiếp tục vay ông C, bà V 500.000.000 đồng. Tổng cộng 2.500.000.000 đồng. Cuối tháng 12/2019, bà T không trả được nợ ông C, bà V nên đã liên hệ ông H, bà M vay 3.000.000.000 đồng để trả nợ cho ông C, bà V. Ngày 28/12/2019, tại Văn phòng Công chứng T, ông ký văn bản hủy bỏ việc chuyển nhượng giữa ông T, với ông C, bà V, đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà của ông T cho bà M. Số tiền bà T mượn những người tên được bà M, ông H giao trực tiếp cho ông C, bà V để trả nợ cho bà T. Đến tháng 02/2020, bà T vẫn tiếp tục không trả được nợ, bà M đã liên hệ trực tiếp ông L để gán khoản nợ của bà T cho ông L. Ngày 25/02/2020, tại Văn phòng Công chứng T, ông T hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà M, đồng thời ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ số 34 đường Nguyễn Nhân, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng với ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với giá trị chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng. Theo ông T, Hợp đồng này là hình thức, không có việc chuyển nhượng trên thực tế, việc ông ký Hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay cho bà T nên bà T phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông L, ông N và nay là trả nợ cho ông V, bà T, ông không liên quan gì đến việc vay mượn này. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Mối quan hệ giữa bà Trần Quế M, ông Nguyễn Văn H cũng như ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N có thể là quan hệ vay mượn và việc ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng ở các thời điểm khác nhau, cụ thể là việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông L, ông N là có sự có mặt của bà Quế M. Theo ông L trình bày tại thời điểm ký kết Hợp đồng có mặt bà Quế M và ông là người đưa tiền cho bà Quế M số tiền 3.000.000.000 đồng, ông T lấy số tiền 135.000.000 đồng và ông L giữ lại 165.000.000 đồng là phí đảm bảo chuộc nhà để không thực hiện việc chuyển tên trong vòng 04 tháng theo giấy thỏa thuận mà ông L và ông T đã ký cùng ngày 25/02/2020. Theo ông T, ông đứng ra cho mượn giấy chứng nhận nhà ông để đảm bảo khoản nợ cho bà T vay tiền. Còn

theo bà T thừa nhận ông T đứng ra vay giúp tiền cho bà, bà chỉ nợ ông T và không quen biết gì với ông L, ông N hay ông V, bà T. Tuy nhiên, biên bản ghi lời khai của bà M tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng ngày 13/11/2020, bà M cho rằng bà nhận được điện thoại giới thiệu của một người tên T liên quan đến môi giới bất động sản nói với bà có nhu cầu cần bán và thống nhất với giá 3.000.000.000 đồng nên bà mua và đã làm thủ tục chuyển nhượng ra công chứng. Ông T có xin bà ở lại trong vòng 1 tháng, bà đồng ý nhưng hết thời hạn trên ông T không giao nhà nên bà liên hệ với ông L bán ngôi nhà trên với giá 3.300.000.000 đồng. Tại Văn phòng Công chứng, bà và ông T hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nên giữa ông T và ông L, ông N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên. Lời khai của bà M hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông L tại biên bản ghi lời khai ngày 12/11/2020 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng và tại Tòa án. Bà Minh, ông L đều thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng căn nhà đều hợp pháp. Nếu giả sử có việc vay mượn xảy ra thì cũng hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Bởi lẽ: Ông T là người đứng ra bảo lãnh tài sản để bà T vay mượn tiền. Mặt khác, để đảm bảo cho khoản vay của bà T, bà T đã nhận 2 tiền vay cụ thể: Vay từ ông C, bà V tổng cộng 2.500.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ. Bà T tiếp tục vay ông H, bà M 3.000.000.000 đồng để trả nợ cho ông C, bà V. Như vậy, thực tế bà T đã nhận 5.500.000.000 đồng. Trong khi đó, giá trị nhà đất số 34 Nguyễn Nhân tại thời điểm tháng 07/2020 là 4.603.344.889 đồng (chênh lệch theo lời khai của bà T, ông V là 100.000.000 đồng). Như vậy, lời khai về giá trị nhà đất của ông L, ông N và ông V, bà T là phù hợp với tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập được, phù hợp với giá trị chuyển nhượng tại thời điểm các bên xác lập giao dịch, giá trị chuyển nhượng tương đương với số tiền mà ông T đã vay được các ông L, bà M, ông V thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế và không nhằm che dấu quan hệ vay mượn tiền như ông T đã trình bày. Mặc dù giấy thỏa thuận cam kết chuộc nhà ông T không ký. Tuy nhiên, theo lời khai của ông T tại biên bản ghi lời khai ngày 15/10/2020 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng, *“ông T thừa nhận thời gian chuộc nhà trong vòng 4 tháng kể từ ngày 25/02/2020 và ông L cam kết không trước bạ sang tên trong thời gian thỏa thuận”*. Do đó, Cơ quan Cảnh sát Điều tra ban hành Công văn số: 4170/CSĐT-HS ngày 26/11/2020, nhận xét việc mua bán nhà giữa ông L và ông T được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hành vi của ông L không có dấu hiệu của tội phạm hình sự nên ngày 08/12/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng không khởi tố vụ án hình sự. Như vậy, mặc dù ông L không thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng này là để đảm bảo cho khoản vay và cho dù có việc vay mượn xảy ra thì giữa ông T, ông L và ông N cũng đã xác định trong thời hạn 04 tháng nếu

ông T không có tiền trả nợ hoặc chuộc lại nhà thì đương nhiên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ký kết là có hiệu lực pháp luật và hiện nay đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm lệ chính lý biến động xác nhận ngày 23/6/2020 như cấp sơ thẩm nhận định là hoàn toàn có căn cứ. Đến ngày 08/7/2020, ông L và ông N chuyển nhượng lại nhà và đất này cho ông Trần Minh V, bà Đặng Phương T với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng là mua bán nhà ngay tình và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm lệ chính lý biến động xác nhận ngày 20/7/2020. Ông T tự nguyện chuyển nhượng nhà đất cho các ông bà nên cấp sơ thẩm buộc ông T và các con ông T phải trả lại nhà cho ông V, bà T là đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng trước ngày 04/6/2020 để làm rõ việc vay mượn tài sản. Nếu không được chấp nhận tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T bởi lẽ thực chất đây chỉ là quan hệ vay mượn tiền chứ không phải giao dịch chuyển nhượng như ông L, ông N đã trình bày. Theo Luật sư có sự mâu thuẫn về thanh toán tiền diễn ra giữa các lần giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, ông N với ông T vô hiệu vì giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng thấp hơn thực tế. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông V, bà T thì ông T đã có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng. Như nhận định ở trên, yêu cầu của luật sư Phạm Ngọc H là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên HĐXX có cơ sở không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thanh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc ông Trần Ngọc V và bà Đặng Phương T tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Thanh T phải chịu án phí DSPT.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133, Khoản 2 Điều 221, Điều 454 Bộ luật Dân sự Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T với ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T.

III. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh T.

IV. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/02/2020 tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ 34 đường Nguyễn Nhân, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng giữa ông Lê Thanh T với ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N tại Văn phòng Công chứng T có hiệu lực pháp luật.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2020 tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ 34 đường Nguyễn Nhân, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Huỳnh N với ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T tại Văn phòng Công chứng T có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q, em Lê Thị Hoàng Ngọc phải trả nhà và đất tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ: số 34 đường Nguyễn Nhân, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cho ông Trần Ngọc V, bà Đặng Phương T.

3. Về án phí DSST:

3.1. Ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh P và bà Lê Thị Hạ Q phải chịu án phí không có giá ngạch: 300.000 đồng.

3.2 . Ông Lê Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008776 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3.3. Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc V và bà Đặng Phương T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0008586 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3.4. Chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc V và bà Đặng Phương T tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong nên không đề cập đến.

4. Án phí DSPT: Ông Lê Thanh T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001874 ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé