TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **02**/2019/DS-PT
Ngày 11 tháng 01 năm 2019
V/v: *"Tranh chấp về QSD đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; và Yêu cầu hủy GCNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành
Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân
Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2018/TLPT-DS ngày 03/10/2018 về "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng bị bà Lê Thị Thanh H1, ông Đặng Lý Anh M kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1971/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2018.

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh H;

Cư trú tại: USA (Hoa Kỳ) (***Bà H sang nước ngoài thuộc diện du học sinh).***

Địa chỉ liên lạc tại Việt Nam: 69 đường Ng, Quận HA, thành phố Đà Nẵng.

Hộ khẩu thường trú: 60 đường LNQ, Quận HA, TP Đà Nẵng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Q1, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Thanh H1

2.2. Ông Đặng Lý Anh M

Cùng cư trú tại: Nhà số 243, đường D1, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng có mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Lý H2; thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 01 năm 2017); có mặt

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh H3; cư trú tại: nhà số 21/13, đường LPM, phường BT, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt tất cả các phiên tòa.

3.2. Bà Lê Thị Thanh V; Tên gọi khác: ML; cư trú tại: USA (Hoa Kỳ); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Ngô Minh Q;

3.4. Bà Đặng Thị Mỹ N;

Cùng cư trú tại: Lô 08, khu B, đường PVĐ, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: Tầng 15, Tòa nhà Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng; số 24, đường T2, quận HA, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng* (Giấy ủy quyền, ngày 18 tháng 01 năm 2018) là bà Phạm Thị T3 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S1; bà Thủy vắng mặt.

3.6. Ông Tô Hoàng M1;

3.7. Bà Nguyễn Thị Hoàng T;

Cùng cư trú tại: Nhà số 43, đường H4, phường V3, quận T4, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng S; địa chỉ trụ sở tại: Số 90, đường H5, phường T5, quận HA, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: 57 đường Q3, quận HA, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.10. Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: Số 18, đường P2, phường HA I, quận HA, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.11. Văn phòng Công chứng P1; địa chỉ trụ sở tại: Số 980, đường N1, quận S1, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.12. Ông Trần Nhật Q2;

3.13. Bà Nguyễn Thị Mỹ L;

Cùng cư trú tại: Nhà số 46, đường Hải Phòng, phường HA I, quận HA, thành phố Đà Nẵng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H, trình bày:

Tôi với bà Lê Thị Thanh H3, bà Lê Thị Thanh V và bà Lê Thị Thanh H1 là chị em ruột. Vào năm 2010, Tôi cùng với bà H3 và bà V góp vốn để nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M 02 lô đất số 15-B9 và số 16-B9 liền kề tại địa chỉ khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng(sau đây viết tắt là hai lô đất tại khu dân cư A) với giá 2.400.000.000 đồng.

Lô 15-B9 (lô số 15, tờ bản đồ B9) có diện tích 106m^2, tại khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng, sau này 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 BV 584328 ngày 16/12/2014 đứng tên bà H1, ông M. Lô 16-B9 (lô số 16, tờ bản đồ B9) có diện tích 106m^2, tại khu dân cư A, phường A1 (nay thuộc phường M2), quận S1, thành phố Đà Nẵng, 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 BV 584329 ngày 16/12/2014 đứng tên bà H1, ông M.

Về tỷ lệ góp vốn thì Tôi góp 770.000.000 đồng (tương đương 32%); bà Lê Thị Thanh H3 góp 960.000.000 đồng (tương đương 40%); bà Lê Thị Thanh V góp 670.000.000 đồng (tương đương 28%). Tổng số tiền góp vốn 2.400.000.000 đồng đã được giao thanh toán xong cho bà H1, ông M. Tuy đã nhận chuyển nhượng hoàn toàn hai lô đất nêu trên, nhưng do Tôi và bà V đang sống tại Hoa Kỳ, bà H3 thì sống tại thành phố Hồ Chí Minh và là chị em ruột với nhau; mặt khác, trên thực tế đất chỉ mới được Nhà nước cấp phiếu, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên những người góp vốn thống nhất để vợ chồng bà H1, ông M làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng 02 lô đất. Ngoài ra, do chúng tôi ở xa nhau nên các bên không ký kết văn bản hay giấy tờ mà chỉ xác lập giao dịch thông qua điện thoại, email (thư điện tử) và nhắn tin.

Tháng 7 năm 2015, bà H3 và bà V muốn bán hai lô đất vì giá đất không tăng, nên bà H1 thông báo với Tôi và đề nghị Tôi mua lại phần vốn góp trước đây của bà H3 và bà V. Do đó, ngày 03/7/2015, Tôi gửi về cho bà H1 60.000 USD và yêu cầu bà H1 đổi ra tiền Việt Nam được 1.307.000.000 đồng, dùng 1.050.000.000 đồng gửi tiết kiệm Ngân hàng kỳ hạn hai tháng lãi suất 5,2%/ năm; còn lại 257.000.000 đồng cho vợ chồng bà H1 vay với lãi suất 8%/ năm. Ngày 03/9/2015, bà H3 và bà V đã chuyển phần vốn góp quyền sử dụng hai lô đất trước đây mua của bà H1, ông M sang cho Tôi với giá 2.200.000.000 đồng; do đó, Tôi yêu cầu bà H1 rút tiền tiết kiệm chuyển cho bà H3 1.060.000.000 đồng để trả bà H3 880.000.000 đồng(tương đương 40% vốn góp), còn lại 180.000.000 đồng bà H3 chuyển trả bà V. Ngày 11/09/2015, Tôi tiếp tục thanh toán cho bà V 20.000 USD tương đương 436.000.000 đồng là đã trả đủ cho bà V 616.000.000 đồng (tương đương 28% vốn góp).

Như vậy, sau thời điểm ngày 11/09/2015 hai lô đất tại khu dân cư A đã thuộc quyền sở hữu riêng của Tôi; tuy nhiên, sau đó bà H1 và ông M tự ý rao bán hai lô đất mà không được sự đồng ý của tôi nên nay Tôi khởi kiện yêu cầu bà H1 và ông M trả hai lô đất tại khu dân cư A cho Tôi. Ngày 02/3/2017, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các nội dung sau: (1). Hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 584328 và số BV 584329 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố

Đà Nẵng, cấp ngày 16-12-2014 đứng tên bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M; (2). Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M với ông Ngô Minh Q và bà Đặng Thị Mỹ N; (3). Hủy chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Q và bà Đặng Thị Mỹ N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Ngô Minh Q và bà Đặng Thị Mỹ N.

Bị đơn là bà Lê Thị Thanh H1,trình bày:

Quyền sử dụng hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A là quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của vợ chồng chúng Tôi trước đây và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 584328 và BV 584329 ngày 16/12/2014. Nay chúng tôi đã chuyển nhượng, không còn sở hữu 02 lô đất trên.

Trước đây, Tôi có hứa bán cho em ruột là Lê Thị Thanh H hai lô đất nêu trên; nhưng hai bên chưa xác lập giao dịch nào nên hai lô đất vẫn là tài sản hợp pháp của vợ chồng chúng Tôi. Bà H căn cứ vào việc hứa bán của Tôi để yêu cầu được xác định có quyền lợi liên quan đối với 02 lô đất là hoàn toàn không có cơ sở. Tôi xin lý giải cụ thể các liên hệ giữa Tôi và bà H như sau:

+ Ngày 02/7/2015, bà H chuyển về cho Tôi 60.000 USD, tương đương 1.307.000.000 đồng và yêu cầu Tôi gửi 1.050.000.000 đồng vào Ngân hàng để bà H hưởng tiền lãi; còn lại 257.000.000 đồng bà H cho vợ chồng tôi vay với lãi suất 8%/ năm (là theo lãi suất cho vay của Ngân hàng).

+ Việc bà H trình bày chuyển tiền về để đầu tư mua 02 lô đất nêu trên là không đúng vì từ năm 2010 vợ chồng chúng Tôi đã mua 02 lô đất trên dưới hình thức mua Phiếu đất tái định cư và đến tháng 12/2014 vợ chồng tôi đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi bà H chuyển về để gửi tiết kiệm và cho vợ chồng tôi vay vào tháng 7/2015.

+ Tôi khẳng định hoàn toàn không có sự việc năm 2010 vợ chồng chúng tôi chuyển nhượng hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại địa chỉ khu dân cư A cho bà Lê Thị Thanh H, bà Lê Thị Thanh H3 và bà Lê Thị Thanh V như bà H trình bày. Từ trước đến nay chỉ có bà H3 là có chung tiền với tôi để mua bán nhiều lô đất khác, còn bà H và bà V từ trước đến nay không tham gia mua bán đất với tôi. Về số tiền 808.700.000 đồng thể hiện tại nội dung thư điện tử (email) do Tôi gửi đồng thời cho bà H và bà H3 thì thực chất là tiền của bà H3 gửi cho tôi để mua đất (không liên quan đến hai lô đất đang tranh chấp), nhưng bà H3 nói tiền đó là của bà H nên tôi mới xác nhận trong thư như thế. Về tiền gửi tiết kiệm Ngân hàng ngày 03/7/2015, thì Tôi có Email của bà H gửi cho Tôi yêu cầu Tôi gửi tiền Ngân hàng. Giữa Tôi và bà H có nhắn tin qua lại với nhau nhiều lần về nhiều nội dung khác nhau, như hỏi thăm sức khỏe, mua bán mỹ phẩm, nói chuyện về nhà đất v.v...; nhưng chưa xác lập một giao dịch nào về mua bán chuyển nhượng đất và bà H cũng không chuyển tiền về mua đất của tôi.

Nay bà H căn cứ vào những đoạn thoại dưới hình thức chát (tin nhắn nhanh) qua hệ thống Viber giữa tôi với bà H và trên cơ sở nội dung các tin nhắn Viber Tôi có hứa bán 02 lô đất cho bà H để kiện đòi tài sản là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật, nên tôi không chấp nhận.

Bị đơn là ông Đặng Lý Anh M, trình bày:

Quyền sử dụng đối với hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A là quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của vợ chồng chúng Tôi trước đây và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 584328 và BV 584329 ngày 16-12-2014. Nay chúng tôi đã chuyển nhượng tài sản trên và không còn sở hữu nữa.

Trước đây, vợ tôi (Lê Thị Thanh H1) có hứa bán cho em ruột là Lê Thị Thanh H 02 lô đất nêu trên; tuy nhiên, chưa hề có một giao dịch nào được thực hiện và hai lô đất nói trên vẫn thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng chúng tôi. Bà H căn cứ vào việc hứa bán của bà H1 để xác định có quyền lợi liên quan đến hai lô đất là hoàn toàn không có cơ sở. Tôi xin lý giải cụ thể các liên hệ giữa bà H với vợ Tôi như sau:

+ Ngày 02-7-2015, bà H chuyển về cho bà H1 60.000 USD, tương đương với 1.307.000.000 đồng với yêu cầu bà H1 gửi 1.050.000.000 đồng vào Ngân hàng để bà H hưởng; còn lại 257.000.000 đồng cho vợ chồngTôi vay với lãi suất 8%/ năm (là theo lãi suất cho vay của Ngân hàng).

+ Việc bà H trình bày chuyển tiền về để đầu tư mua 02 lô đất nêu trên là không đúng vì từ năm 2010 vợ chồng chúng Tôi đã mua 02 lô đất trên dưới hình thức mua Phiếu đất tái định cư và đến tháng 12/2014 vợ chồng tôi đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi bà H chuyển về để gửi tiết kiệm và cho vợ chồng tôi vay vào tháng 7/2015.

+ Tôi khẳng định không có sự việc vào năm 2010 vợ chồng chúng Tôi chuyển nhượng hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại địa chỉ khu dân cư A cho bà Lê Thị Thanh H, bà Lê Thị Thanh H3 và bà Lê Thị Thanh V như bà H trình bày. Từ trước đến nay chỉ có bà H3 là có chung tiền với bà H1 để mua bán nhiều lô đất khác, còn bà H với bà V từ trước đến nay không tham gia mua bán đất với bà H1. Về số tiền 808.700.000 đồng thể hiện tại nội dung thư điện tử (email) do bà H1 soạn gửi đồng thời cho bà H và bà H3 thì thực chất là tiền của bà H3 gửi cho bà H1 để mua đất (không liên quan đến hai lô đất đang tranh chấp), nhưng bà H3 nói tiền đó là của bà H nên bà H1 mới xác nhận trong nội dung thư điện tử như thế.

Nay bà H căn cứ vào những đoạn thoại dưới hình thức chát (tin nhắn nhanh) qua hệ thống Viber giữa bà H1 với bà H và trên cơ sở nội dung các tin nhắn Viber bà H1 có hứa bán 02 lô đất cho bà H để kiện đòi tài sản là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật, nên Tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh H3, trình bày tại bản khai ngày 28/12/2016: Tôi sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh và không góp

vốn mua 02 lô đất 15-B9 và 16-B9 như bà H trình bày nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Ngô Minh Q và bà Đặng Thị Mỹ N trình bày tại văn bản đề ngày 14/3/2017: Quyền sử dụng hai lô đất số 15-B9 và số 16-B9, khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng là quyền sở hữu hợp pháp của chúng tôi và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng hai lô đất giữa vợ chồng bà H1, ông M với Ông Bà đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ông Bà (người thứ ba ngay tình).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, trình bày tại văn bản ngày 29/01/2018:

Hồ sơ lưu trữ về 02 lô đất số 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng, hiện có tranh chấp giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H với bị đơn bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M thể hiện:

+ Ông Cao Quang T1 và bà Trịnh Thị Kim Ph được bố trí hai lô đất tái định cư là lô số 15 và lô số 16, khu B9 tại khu dân cư A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, theo Quyết định số 8351/QĐ-UBND ngày 29/10/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Ông T1, bà Ph lập ***Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất*** nội dung chuyển nhượng 02 lô đất trên cho vợ chồng ông Đặng Lý Anh M, bà Lê Thị Thanh H1 nên đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên cho vợ chồng ông M, bà H1; Đơn được Ủy ban nhân dân phường A1 chứng thực ngày 08/11/2010. Ngày 16/12/2014, bà H1 và ông M 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 BV 584328 (cho lô 15, khu B9) và số BV 584329 (cho lô 16, khu B9). Ngày 06/5/2015, tại Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng, ông M ký Hợp đồng tặng cho 1/2 quyền sử dụng lô đất số 15-B9 và lô đất số 16-B9 cho bà H1 nên ngày 13/5/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S1 đã chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1.

+ Ngày 29/4/2016, tại Văn phòng Công chứng P1, thành phố Đà Nẵng bà H1, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất số 15-B9 và 16-B9 cho vợ chồng ông Ngô Minh Q, bà Đặng Thị Mỹ N. Ngày 16/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S1 xác nhận chỉnh lý biến động sang tên cho ông Q và bà N. Sau đó, ông Q và bà N đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp các *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất* số CĐ 081628 ngày 06/6/2016 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 12 (là lô số 15-B9 cũ) và số CĐ 081575 ngày 04/7/2016 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (là lô số 16-B9 cũ) cho ông Q và bà N.

+ Việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động đối với các Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Sở Tài nguyên và Môi trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, trình bày tại văn bản ngày 21/6/2018: Thống nhất trình bày của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng tại văn bản ngày 29/01/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Tô Hoàng M1, trình bày tại văn bản ngày 26/6/2018: Ông Bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất 02 lô đất từ vợ chồng ông Ngô Minh Q, bà Đặng Thị Mỹ N nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ông Bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng P1, trình bày tại văn bản ngày 13-7-2018: Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1492 và 1493 cùng ngày 29-4-2016, ký giữa bà Lê Thị Thanh H1 với ông Ngô Minh Q và bà Đặng Thị Mỹ N được Văn phòng Công chứng P1 chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng S, trình bày tại văn bản ngày 20-8-2018: Văn phòng Công chứng S căn cứ những giấy tờ do các bên cung cấp và đã thực hiện việc chứng nhận ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất 15-B9 và 16-B9 đường 10,5m quận S1, thành phố Đà Nẵng. Việc Văn phòng Công chứng S chứng nhận ba hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh V, trình bày tại văn bản ngày 10-8-2018: Tôi khẳng định không có sự việc vào năm 2010 Tôi góp vốn với bà Lê Thị Thanh H và bà Lê Thị Thanh H3 để nhận chuyển nhượng hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại địa chỉ khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng với giá 2.400.000.000 đồng của vợ chồng bà Lê Thị Thanh H1, ông Đặng Lý Anh M. Về khoản tiền 20.000 USD chỉ là công nợ thuần túy tại Hoa Kỳ giữa tôi và bà H chứ không liên quan gì đến hai lô đất nêu trên; ngoài ra, không hề có việc bà Lê Thị Thanh H3 chuyển cho tôi 180.000.000 đồng. Do đó, việc bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà H1, ông M giao trả hai lô đất nói trên là không có căn cứ nên tôi đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H.

Người làm chứng là cụ Lê V1, trình bày tại các văn bản ghi vào các ngày 29, 30 tháng 9 và ngày 14 tháng 10 năm 2016:

+ Tôi là cha của Lê Thị Thanh H, Lê Thị Thanh H1, Lê Thị Thanh V và Lê Thị Thanh H3; Tôi biết rõ hai lô đất 15-B9 và 16-B9 An Cư 5, quận S1 là của vợ chồng Lê Thị Thanh H1, Đặng Lý Anh M đã bán cho H, V và H3 từ năm 2010; giá bao nhiêu thì Tôi không rõ; về phía H1 và M chỉ đứng hợp pháp trên giấy tờ chứ còn sở hữu thực tế là của H3, V và H.

+ Vào đầu tháng 9 năm 2015, do H3 và V thấy đầu tư vốn vào đây quá lâu nhưng đất không lên giá và cần tiền để mua nhà bên Mỹ nên nôn nóng bán lại cho

H. Vậy kể từ tháng 9 năm 2015 H3 và V không còn sở hữu hai lô đất nói trên, mà sở hữu của H đã là 100%, còn giấy tờ vẫn đứng tên H2 và M.

+ Sau khi H mua lại phần của H3 và V thì hai lô đất lên giá nên tháng 4 năm 2016 H1 gọi điện thoại qua Mỹ xúi H bán giá 3 tỷ đồng; H1 nhận tiền cọc xong thì H biết thông tin là không phải H1 bán 3 tỷ mà thực tế là 4,3 tỷ nên H yêu cầu H1 hủy đặt cọc và sau đó giữa chị em phát sinh tranh chấp. Vào chiều ngày 26/5/2016, Tôi có gọi điện thoại cho con gái Lê Thị Thanh H1 tới số máy 0905450707, đồng thời tôi dùng một máy điện thoại Iphone gọi cho con gái Lê Thị Thanh H bên Mỹ để H nghe cuộc nói chuyện giữa tôi với H1 và H ghi âm lại. Qua cuộc nói chuyện điện thoại giữa tôi với H1 thì H1 có phần thừa nhận đất là của H và yêu cầu H phải xin lỗi thì H1 mới trả đất lại cho H.

Ngày 19/7/2018, cụ Lê V1 có đơn gửi Tòa án xin rút lại toàn bộ lời khai làm chứng nêu trên và rút lại đoạn ghi âm mà Cụ giao nộp cho Tòa án với lý do sự việc Cụ khai với Tòa án là do nghe con gái Lê Thị Thanh H kể lại mà chưa qua kiểm chứng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng không có văn bản phản hồi cho Tòa án về nội dung liên quan đến việc ký xác nhận công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A, mà chỉ có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55 /2018/DS-ST ngày 30/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 6, Điều 131, Điều 133, Điều 218, khoản 2 Điều 221, Điều 501, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 97, Điều 98, Điều 99 của Luật đất đai; Điều 68, Điều 93, Điều 94, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Lê Thị Thanh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền 12.804.800.000 đồng (Mười hai tỷ, tám trăm linh bốn triệu, tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối hai lô đất 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A, quận S1, thành phố Đà Nẵng của bà Lê Thị Thanh H.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên bố quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 10/9/2018, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H.

- Ngày 25/9/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có quyết định kháng nghị số 42/QĐKNPT /VKS-DS đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng và đánh giá thu thập chứng cứ, chưa đúng và đầy đủ.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự cung cấp, bổ sung chứng cứ và Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ như sau:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh V cung cấp địa chỉ và bản tự khai đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và có đơn xin xét xử vắng mặt; Văn bản có xác thực của Lãnh Sứ Quán Việt Nam tại Hoa Kỳ.

- Cụ Lê V1 là người làm chứng cung cấp bản khai và trình bày ý kiến đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tiến hành buổi đối chất giữa các đương sự và thực hiện thủ tục trưng cầu giám định theo yêu cầu của nguyên đơn:

+ Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng có Văn bản số 377/KTHS –(Đ3) ngày 12/12/2018 từ chối việc giám định theo yêu cầu của nguyên đơn do vượt quá khả năng chuyên môn và phương tiện làm việc.

+ Sở Thông tin và Truyền thông thành phố Đà Nẵng có Văn bản số 3047/STTTT-Tra ngày 28/12/2018 trả lời *"Viber là đơn vị nước ngoài cung cấp dịch vụ xuyên biên giới do vậy thông tin cá nhân của người sử dụng mạng Viber tuân thủ các quy định bảo mật của đơn vị cung cấp dịch vụ"*

- Ngày 27/12/2018 bà Lê Thị Thanh H có ý kiến đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật, đồng thời bà H không có ý kiến gì về việc từ chối giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thay đổi một phần nội dung quyết định kháng nghị. Viện kiểm sát cho rằng, căn cứ mà Kháng nghị đặt ra để đề nghị hủy bản án sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục; do vậy không cần huỷ án sơ thẩm nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố

tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M và nội dung bổ sung kháng nghị số 42/QĐKNPT /VKS-DS để sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng Án lệ số 02/2016/Al ngày 06/4/2016 của TAND tối cao, cụ thể: Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 2,4 tỷ đồng đã đầu tư và buộc thanh toán cho nguyên đơn 50% giá trị tăng thêm 950 triệu đồng (4,3 tỷ - 2,4 tỷ)/2; bị đơn được hưởng 50% giá trị tăng thêm 950 triệu đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Thanh H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H1, ông M và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

Xét nội dung Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng vì không thông báo bổ sung người tham gia tố tụng là ông Trần Nhật Q2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L cho các đương sự biết (vi phạm Điều 171 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015), đồng thời đã đưa ông Tô Hoàng M1, bà Nguyễn Thị Hoàng Thi, ông Trần Nhật Q2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L (là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan), nhưng không yêu cầu nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất liên quan đến những người này thì thấy: Những thiếu sót như nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nêu là đúng thực tế; tuy nhiên, những thiếu sót này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng quyền nghĩa vụ của các đương sự và án sơ thẩm cũng không hủy các giao dịch giữa bà H1 và ông M với người thứ ba ngay tình, do đó cấp phúc thẩm không cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mà chỉ cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

Về nội dung:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2016 (bút lục 01) và quá trình tố tụng, nguyên đơn (bà H) cho rằng: Năm 2010, nguyên đơn cùng hai Chị gái là bà H3, bà V góp tiền mua chung 02 lô đất số 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng, (từ nay gọi tắt là lô đất số 15 và 16) của vợ chồng bà H1 với giá 2.400.000.000 đồng; trong đó nguyên đơn góp 770.000.000 đồng, bà H3 góp 960.000.000 đồng, bà V góp 670.000.000 đồng. Tháng 7/2015 từ Hoa Kỳ nguyên đơn chuyển về Việt Nam cho bà H1 60.000.000 USD, để bà H1 thanh toán lại phần vốn góp đã mua chung đất của bà V và bà H3 nên từ đây quyền sử dụng 02 lô đất 15, 16 thuộc mình nguyên đơn. Xét chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình để chứng minh có việc nguyên đơn, bà H3, bà V và bà H1 thống nhất việc

nguyên đơn, bà H3, bà V góp tiền mua đất của bà H1, bà H1 đồng ý bán đất cho 3 người thể hiện trong nội dung tin nhắn qua Viber lưu tại điện thoại của nguyên đơn:

[1]. Xét giá trị làm chứng cứ đối với những tin nhắn Viber do bà H xuất trình, cấp phúc thẩm thấy rằng:

[1.1]. Tại ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 09/11/2016 (bút lục 169) khi Tòa án cấp sơ thẩm cho bà H1 xem những tin nhắn Viber mà bà H in ra từ điện thoại của bà H (không cho bà H1 xem trực tiếp tin nhắn Viber từ Điện thoại của bà H) thì bà H1 chỉ thừa nhận bà H1 có dùng số điện thoại trùng với số điện thoại in trên tin nhắn Viber mà bà H xuất trình, nhưng bà H1 đề nghị để bà H1 về kiểm tra tin nhắn Viber từ Điện thoại của bà H1 để đối chiếu; tuy nhiên, theo bà H1 thì khi về kiểm tra Điện thoại của mình thì không còn lưu các tin nhắn Viber như bà H xuất trình nên bà H1 không thừa nhận những nội dung tin nhắn Viber mà bà H xuất trình là do bà H1 nhắn tới.

[1.2]. Tại cấp phúc thẩm, bà H yêu cầu Tòa án trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng giám định tính xác thực của những nội dung tin nhắn Viber do bà H cung cấp; nhưng Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng có Văn bản số 377/KTHS –(Đ3) ngày 12/12/2018 từ chối giám định theo yêu cầu của bà H do vượt quá khả năng chuyên môn và phương tiện làm việc. Theo yêu cầu của bà H thì Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã trưng cầu Sở Thông tin và truyền thông thành phố Đà Nẵng cho biết tính xác thực của những tin nhắn Viber do bà H xuất trình, nhưng tại Văn bản số 3047/STTTT-Tra ngày 28/12/2018, Sở Thông tin và truyền thông thành phố Đà Nẵng cho biết *"Viber là đơn vị nước ngoài cung cấp dịch vụ xuyên biên giới do vậy thông tin cá nhân của người sử dụng mạng Viber tuân thủ các quy định bảo mật của đơn vị cung cấp dịch vụ"*.

[1.3]. **Luật Giao dịch điện tử** do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 8, khóa XI ngày 29/11/2005 quy định: "***Điều 12. Thông điệp dữ liệu có giá trị như văn bản:*** *Trường hợp pháp luật yêu cầu thông tin phải được thể hiện bằng văn bản thì thông điệp dữ liệu được xem là đáp ứng yêu cầu này nếu thông tin chứa trong thông điệp dữ liệu đó có thể truy cập và sử dụng được để tham chiếu khi cần thiết.* ***Điều 13. Thông điệp dữ liệu có giá trị như bản gốc:*** *Thông điệp dữ liệu có giá trị như bản gốc khi đáp ứng được các điều kiện sau đây: 1. Nội dung của thông điệp dữ liệu được bảo đảm toàn vẹn kể từ khi được khởi tạo lần đầu tiên dưới dạng một thông điệp dữ liệu hoàn chỉnh. Nội dung của thông điệp dữ liệu được xem là toàn vẹn khi nội dung đó chưa bị thay đổi, trừ những thay đổi về hình thức phát sinh trong quá trình gửi, lưu trữ hoặc hiển thị thông điệp dữ liệu; 2. Nội dung của thông điệp dữ liệu có thể truy cập và sử dụng được dưới dạng hoàn chỉnh khi cần thiết.* ***Điều 14. Thông điệp dữ liệu có giá trị làm chứng cứ:*** ***"…****2. Giá trị chứng cứ của thông điệp dữ liệu được xác định căn cứ vào độ tin cậy của cách thức khởi tạo, lưu trữ hoặc truyền gửi thông điệp dữ liệu; cách thức bảo đảm và duy trì tính toàn vẹn của thông điệp dữ liệu; cách thức xác định người khởi*

tạo và các yếu tố phù hợp khác". **Nghị quyết** số 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 3 - **Xác định chứng cứ quy định tại Điều 83 của BLTTDS** quy định:*"...b) Các tài liệu nghe được, nhìn được phải được xuất trình kèm theo văn bản xác nhận xuất xứ của tài liệu đó hoặc văn bản về sự việc liên quan tới việc thu âm, thu hình đó...Nếu các đương sự không xuất trình được các văn bản nêu trên, thì tài liệu nghe được, nhìn được mà đương sự giao nộp không được coi là chứng cứ"*.

Từ [1.1], [1.2], [1.3] nêu trên, cấp phúc thẩm thấy rằng: bà H1 chỉ thừa nhận bà H1 có dùng số điện thoại trùng với số điện thoại in trên tin nhắn Viber do bà H xuất trình mà không thừa nhận bà H1 là chủ thể soạn thảo nội dung các tin nhắn Viber này và tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 còn trình bày khi bà H về nước thường mượn điện thoại của bà H1 sử dụng; hơn nữa, loại hình tin nhắn Viber do đơn vị cung cấp dịch vụ ở nước ngoài quản lý nên các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam không thể xác nhận xuất xứ hoặc giám định để khẳng định tính xác thực nội dung các tài liệu này; do đó, đối chiếu quy định tại **Luật Giao dịch điện tử**, ***Điều 14. Thông điệp dữ liệu có giá trị làm chứng cứ: "…****2. Giá trị chứng cứ của thông điệp dữ liệu được xác định căn cứ vào độ tin cậy của cách thức khởi tạo, lưu trữ hoặc truyền gửi thông điệp dữ liệu"* và quy định tại điểm b Điều 3 Nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2014 nêu trên thì tin nhắn Viber do bà H xuất trình chưa đủ điều kiện để có giá trị làm chứng cứ. Vì vậy, kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐKNPT/VKS-DS ngày 25/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tính hợp pháp và tính có căn cứ của những tin nhắn Viber do bà H xuất trình là không có cơ sở nhận định như vậy là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Nguồn gốc 02 lô đất số 15-B9 và 16-B9 tại khu dân cư A, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng là đất do vợ chồng ông Cao Quang T1, bà Trịnh Thị Kim Ph được UBND thành phố Đà Nẵng bố trí tái định cư theo Quyết định số 8351/QĐ–UBND ngày 29/10/2010. Tại ***Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất*** do vợ chồng ông T1, bà Ph lập có nội dung đề nghị cấp có thẩm quyền sang tên 02 lô đất này cho ông M, bà H1; Đơn được Ủy ban nhân dân phường A1 chứng thực ngày 08/11/2010. Sau khi ông M, bà H1 thực hiện xong nghĩa vụ của người sử dụng đất thì ngày 16/12/2014 ông M, bà H1 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 BV 584328 (cho lô 15, khu B9) và số BV 584329 (cho lô 16, khu B9). Do đó, trình bày của bà H cho rằng vào năm 2010, không nhớ cụ thể ngày, tháng thì bà H, bà H3 và bà V góp tiền mua 02 lô đất của vợ chồng ông M, bà H1 là không phù hợp với thực tế đến năm 2014 ông M, bà H1 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét trình bày của nguyên đơn (bà H) cho rằng bà H3 và bà V có góp tiền cùng nguyên đơn mua đất của bà H1, sau đó nguyên đơn thanh toán lại tiền đất cho

bà V bà H3 thì cấp phúc thẩm thấy: Tại Tòa án cấp sơ thẩm do nguyên đơn cung cấp sai địa chỉ của bà V nên Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt được văn bản tố tụng cho bà V, do đó không có lời trình bày của bà V. Sau khi có bản án sơ thẩm bà V có Văn bản gửi đến Tòa án cấp phúc thẩm (*Văn bản có chứng thực của Lãnh sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ*) trình bày: Bà V khẳng định không có việc Bà góp tiền mua chung đất của bà H1 như trình bày của bà H; Bà cũng không nhận tiền từ bà H1 như trình bày của bà H; bà V cho rằng việc bà H dựa vào chứng cứ là tin nhắn qua mạng Viber để khởi kiện là không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H. Bà H3 tại cấp sơ thẩm từ chối tham gia tố tụng vì cho rằng Bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án và còn trình bày "*Hiện nay đang sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh nên lô đất trên phát sinh giao dịch tôi không được trực tiếp chứng kiến và cũng không liên quan gì"* (bút lục199). Như vậy, trình bày của bà H cho rằng bà H3, bà V và bà H góp tiền mua chung đất của bà H1, sau đó bà H đã mua lại phần vốn góp của bà H3, bà V là không có cơ sở để tin tưởng vì mâu thuẫn với trình bày của bà H3, bà V.

[4]. Tại ***Đơn khởi kiện*** ngày 27/7/2016 (bút lục 01) bà H khai bà H góp 770.000.000 đồng cùng với bà H3, bà V mua chung 02 đất của bà H1 với giá 2,4 tỷ đồng; nhưng tại ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 06/10/2016 (bút lục 171) bà H khai "*Thực tế khi mua 02 lô đất của chị H1 lúc đó chị H1 đang giữ tiền của chị H. Khoản tiền có được là do trước đó vào năm 2010 H có chuyển nhờ chị H1 đầu tư mua bán đất cùng với H3, V sau khi mua đi bán lại nhiều lô đất, sau đó đến ngày 10/11/2010 chị H1 chốt lại số tiền đang giữ của chị H là 808.7000.000 đồng thể hiện tại email H1 gửi cho H vào ngày 10/11/2010"* và nội dung Email do bà H cung cấp ghi "*Đến thời điểm ngày 10/11 chị đang giữ của H số tiền 808.700.000 đồng. H gửi số tài khoản cho chị và Scan thẻ sinh viên để chị chuyển tiền, chuyển được 7000USD thôi. Hoặc là H thích thì chị thiết kế cho H mua 1 phiếu đất này 830.000.000 đồng đường 5,5 mét"*. Đối với khoản tiền 60.000 USD mà bà H gửi cho bà H1 (được bà H1 thừa nhận) thì bà H cho rằng đó là tiền bà H gửi để bà H1 thanh toán phần vốn góp của bà V, bà H3; nhưng bà H1 không thừa nhận mà cho rằng đó là tiền bà H gửi về nhờ bà H1 gửi 01 phần vào tiết kiệm và 01 phần cho bà H1 vay lấy lãi, điều này phù hợp với nội dung Giấy gửi tiền, bà H ghi chuyển tiền về cho gia đình chứ không ghi chuyển để trả bà H3, bà V và phù hợp trình bày của bà H3, bà V là không có việc góp vốn chung để mua đất của bà H1. Trên thực tế, bà H1 có gửi tiền vào Ngân hàng, đồng thời ngày 05/7/2018 bà H đã nhận 318.680.000 đồng từ bà H1 (đây là khoản tiền gốc 257.000.000 triệu và lãi do bà H1 mượn của bà H). Tại ***Biên bản đối chất*** ngày 14/12/2018 (bút lục 846) bà H thừa nhận các tin nhắn qua lại giữa bà H với bà H1 không thể hiện hai bên giao dịch mua bán 02 lô đất số 15 và số 16; nhưng bà H cho rằng nội dung tin nhắn ghi *"cặp đất"* là thể hiện hai bên giao dịch mua bán 02 lô đất số 15 và số 16; tuy nhiên, bà H cũng khai từ năm 2010 thông qua bà H3 thì bà H đầu tư mua nhiều lô đất tại Việt Nam, nên khai

nại của bà H cho rằng nội dung tin nhắn "*cặp đất"* thể hiện hai bên giao dịch mua bán lô đất số 15 và lô đất số 16 là suy diễn, không có căn cứ. Tại ***Biên bản đối chất*** ngày 14/12/2018, bà H còn khai năm 2014 theo yêu cầu của bà H1 thì bà H có gửi về cho bà H1 2.000 USD để bà H1 làm sổ; nhưng bà H1 không thừa nhận, còn bà H thừa nhận không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, không có cơ sở để khẳng định số tiền bà H chuyển về cho bà H1 là để mua 02 lô đất số 15, 16 của bà H1 mà với nội dung tin nhắn của bà H1 (nếu đủ cơ sở để sử dụng làm chứng cứ) thì chỉ có căn cứ xác định có việc bà H1 hứa hẹn mua, bán đất cho bà H mà thôi.

[5]. Đất đai là đối tượng được điều chỉnh bởi các quy định của Luật Đất đai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải được thực hiện theo quy định của Luật đất đai, các quy định tại Bộ luật dân sự và hướng dẫn tại các Nghị định của Chính phủ…vv. Bà H cho rằng bà H, bà V và bà H3 góp tiền mua chung đất của bà H1 với chứng cứ duy nhất là các tin nhắn trao đổi giữa bà H1 với bà H; nhưng bà H1, bà H3 và bà V không thừa nhận và như đã phân tích ở mục [1] thì các tin nhắn này không đủ điều kiện để có giá trị làm chứng cứ; hơn nữa nếu các tin nhắn do bà H xuất trình có đủ điều kiện để có giá trị làm chứng cứ thì nội dung các tin nhắn này chỉ thể hiện việc bà H1 hứa hẹn bán đất cho bà H mà chưa thể hiện hai bên xác lập một Giao dịch điện tử hợp pháp về chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất số 15, 16. Thời điểm năm 2010 và tại phiên tòa hôm nay, bà H thừa nhận Bà vẫn có Quốc tịch Việt Nam (*bà H đang du học tại Hoa Kỳ*) nên bà H vẫn có quyền được tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà H cũng thừa nhận từ năm 2010 đến trước khi xảy ra mâu thuẫn (năm 2016) thì bà H thường xuyên về Việt Nam; do đó, nếu có việc bà H mua đất của bà H1 thì việc bà H không tiến hành xác lập, công chứng hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam là điều không phù hợp với thực tế. Mặt khác, quyền sử dụng 02 lô đất số 15, 16 là tài sản chung của vợ chồng ông M, bà H1 nên nếu có việc bà H1 chuyển nhượng cho bà H mà không được sự đồng ý của ông M (ông M khai không biết việc bà H1 có liên hệ hứa hẹn bán đất cho bà H) cũng là không hợp pháp.

Với các chứng cứ nêu trên, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tin nhắn do bà H xuất trình để xác định bà H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất số 15, 16 cho ba người góp vốn mua chung là bà H, bà V và bà H3; sau đó, bà H đã chuyển đủ tiền về cho bà H1, nhờ bà H1 thanh toán phần vốn góp của bà H3, bà V nên quyền sử dụng 02 lô đất 15, 16 thuộc bà H là không đủ cơ sở, không đúng quy định của pháp luật dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, trước khi Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án thì bà H có Đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên 02 lô đất tranh chấp, với căn cứ là các tin nhắn từ điện thoại lưu trong Điện thoại của bà H; nhưng tại ***Văn bản số 363/2016/QĐ-TA ngày 28/4/2016, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận yêu cầu này của bà H*** nên việc Tòa án cấp

sơ thẩm căn cứ các tin nhắn này để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở, như đã phân tích nêu trên.

[6] Đối với nội thay đổi kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 06/4/2016 thì Hội đồng xét xử thấy khái quát nội dung Án lệ số 02/2016/AL là trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài bỏ tiền nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình thì khi giải quyết Tòa án phải tính công sức bao quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Đối với vụ án này thì bà H, có Quốc tịch Việt Nam và quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất và bà H không xuất trình được căn cứ chứng minh có việc bà H, bà H3 và bà V góp vốn mua chung đất của bà H1 nên không có cơ sở áp dụng tương tự Án lệ số 02/2016/AL.Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn cũng cho rằng quan hệ pháp luật đang giải quyết là tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất, chứ không phải nội dung tranh chấp như Án lệ.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà H1 thừa nhận bà H có gửi về Việt Nam cho bà H1 nhận hơn 1 tỷ đồng và yêu cầu bà H1 gửi 1.050.000.000 đồng vào Ngân hàng để bà H hưởng lãi, còn lại 257.000.000 đồng bà H cho vợ chồng bà H1 vay với lãi suất 8%/ năm; tuy nhiên, bà H cho rằng tiền chuyển về cho bà H1 là tiền mua đất nên chưa yêu cầu bà H1 trả lại số tiền này nên cấp phúc thẩm không xem xét, bà H có quyền khởi kiện đòi bà H1 trả tiền bằng một vụ án đòi tiền khác.

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên, xét thấy đơn kháng cáo của vợ chồng ông M, bà H1 và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về đánh giá chứng cứ là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: bà H1 và ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Vì các lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng,về nội dung đánh giá, thu thập chứng cứ, của bản án sơ thẩm.Không chấp nhận nội dung thay đổi kháng nghị tại phiên tòa về việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 06 tháng 4 năm 2016.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số *55/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.*

Căn cứ vào khoản 2 Điều 6, Điều 131, Điều 133, Điều 218, khoản 2 Điều 221, *Điều 501, Điều 502 ,503 và Điều 688 của Bộ luật dân sự*; Điều *12,13,14* Luật

Giao dịch điện tử,Điều 95, Điều 97, Điều 98, Điều 99 của Luật đất đai; Điều 68, Điều 93, Điều 94, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, khoản 2 Điều 229, của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H về việc "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* đối với bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Thanh H1 và ông Đặng Lý Anh M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Bà H1 và ông M số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 001513 ngày 18 tháng 9 năm 2018 tại Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Thanh H phải chịu 120.804.800 đồng (Một trăm hai mươi triệu, tám trăm linh bốn ngàn, tám trăm đồng). Được trừ vào số tiền 200.000 tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 000902 ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà H còn phải nộp tiếp 120.604.800 đồng.

Về chi phí giám định: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 4.050.000 đồng (Bốn triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng). Bà Lê Thị Thanh H đã nộp tiền tạm ứng và đã chi thanh toán cho Phòng Kỹ thuật hình sự, Công an thành phố Đà Nẵng, theo Phiếu thu ngày 09-12-20165.

Về chi phí định giá tài sản: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Bà Lê Thị Thanh H đã nộp tiền tạm ứng và đã chi thanh toán theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000070 ngày 13-6-2018 của Công ty cổ phần thẩm định giám định Đà Nẵng.

Về chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài: Chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài để thu thập chứng cứ: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 001134 ngày 26 tháng 6 năm 2017, của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà H đã nộp đủ phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

Chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài để tống đạt giấy tờ: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 001077 ngày 19 tháng 5 năm 2017, của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà H đã nộp đủ phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

Số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), theo biên lai số 001078 ngày 19 tháng 5 năm 2017, của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng là tiền còn dư

mà bà H đã nộp tạm ứng chi phí thực tế phát sinh ủy thác ra nước ngoài,nay được khấu trừ vào tiền án phí sơ thẩm.

Về chi phí dịch thuật: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 770.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi ngàn đồng), bà H đã nộp tiền và đã chi thanh toán cho Phòng Tư pháp quận HA, thành phố Đà Nẵng, theo Hóa đơn bán hàng số 0069002 ngày 06-12-2017 và Hóa đơn bán hàng số 0073139 ngày 24-5-2017.

Về chi phí thực tế thực hiện ủy thác tư pháp thanh toán cho cơ quan được ủy thác tư pháp: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 2.287.690 đồng (Hai triệu, hai trăm tám mươi bảy ngàn, sáu trăm chín mươi đồng), bà H đã nộp tiền và đã chi thanh toán cho Công ty ABC Legal Services, Hoa Kỳ, theo Chứng từ giao dịch ngày 29-5-2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tối cao;*
- *Các đương sự;*
- *VKSND thành phố Đà Nẵng;*
- *TAND thành phố Đà Nẵng ;*
- *Cục THADS thành phố Đà Nẵng ;*
- *VKSNDCC tại Đà Nẵng;*
- *Lưu hs;*

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành