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: **36**/2018/DS – PT

Ngày: 14 - 3 - 2018

"V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông **Phạm Bá Sơn**

Các thẩm phán Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Trương Minh Tuấn**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Bùi Ngọc Đức**, Cán bộ Tòa 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 14 tháng 3 năm 2018, 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 27/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **27C**/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Thị T**. Có mặt.

1.2. Ông **Nguyễn H**. Có mặt.

1.3. Ông **Nguyễn C**. Có mặt

1.4. Bà **Nguyễn Thị H1**. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H1: Ông **Nguyễn C** – Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2015 và ngày 25 - 10 - 2017. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. **Văn phòng Công chứng N, thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của của Văn phòng Công chứng N: Ông **Đoàn Kim T1** - Theo Giấy ủy quyền ngày 22/02/2016. Địa chỉ: phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Xin xử vắng mặt.

2.2. Bà **Mai Lan A.** Địa chỉ: quận H thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2.3. Ông **Trang Việt C**,

2.4. Bà **Công Thị Mỹ T,**

Cùng địa chỉ: phường T, quân H thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

3.1. Ông **Bùi Thiên V.** Địa chỉ: quận H thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Bà **Mai Thị G.** Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. **Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.** Địa chỉ:, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T** - Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường quận N - Theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2017. Xin xử vắng mặt.

3.4. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.** Địa chỉ: quận H thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tăng Hà V** - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N - Theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2015. Địa chỉ: 04 Chu Cẩm Phong, quận N, thành phố Đà Nẵng. Xin xử vắng mặt.

3.5. Ông **Đặng Văn K,**

3.6. Bà **Nguyễn Thị H,**

Cùng địa chỉ: phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt ông K, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Văn K: Luật sư **Trịnh Anh H** – Văn phòng luật sư Đ, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3.7. **Ngân hàng TMCP X**. Trụ sở : quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Phan Bá C**, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ của Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 20/3/2017). Vắng mặt.

3.8. **Công ty TNHH T.** Địa chỉ: 216 N, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.9. **Văn phòng Công chứng P.** Địa chỉ: phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng – Có ông Nguyễn Văn T đại diện. Có mặt.

3.10. **Văn phòng Công chứng T**. Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.11. **Phòng công chứng X.** Địa chỉ: quận H thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Trần Thị T trình bày:

Vợ chồng bà kết hôn năm 1978, tại UBND phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, đến năm 1986 sinh được 03 người con là: Nguyễn H, sinh năm 1980; Nguyễn C, sinh năm 1982 và Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986.

Năm 1981, vợ chồng bà tạo lập được nhà đất tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6, có giây chứng nhận số E926154, được UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp ngày 24/4/1995 do bà đứng tên chủ hộ.

Ngày 20/7/1986, chồng bà là ông Nguyễn T bị tai nạn chết, không để lại di chúc, Đến năm 2003, Nhà nước giải tỏa đền bù bố trí lại đất tái định cư cho gia đình bà một lô đất tại thửa số 11, tờ bàn đồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N do UBND quận N cấp ngày 20/4/2001, số sổ BE 799134 mang tên Trần Thị T.

Do cần tiền làm ăn và trả nợ cho con trai bà là Nguyễn H nên bà có vay mượn của bà Mai Lan A một số tiền 350.000.000đ để đáo hạn ngân hàng (việc vay mượn lúc này không có viết giấy tờ gì). Sau đó, bà Lan A nói rằng: *"Trong số tiền bà cho mượn có số tiền của ông Trang Việt C và bà Công Thị Mỹ T"*. Để đảm bảo số nợ mà bà vay của bà Lan A, ông C, bà Mỹ T buộc bà phải kí hợp đồng vay đáo hạn để tiếp tục chuyển số tiền mà bà đã vay trước đây của bà Lan A là 350.000.000đ, yêu cầu bà đến phòng công chứng N kí hợp đồng công chứng thế chấp để vay tiền. Lúc này, bà đến Phòng công chứng N thì Công chứng viên nói: *"Đây là hợp đồng công chứng thế chấp vay tiền"* bà yêu cầu công chứng viên đọc lại bà nghe hợp đồng nhưng Công chứng viên không đọc lại hợp đồng, công chứng viên dở nhanh từng tờ một trong hợp đồng và yêu cầu bà ký nhanh để đi làm việc khác không chờ lâu được. Bà xác nhận chữ ký trong Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc lập ngày 07/5/2013 là chữ ký của bà nhưng bà không đọc lại nội dung của giấy này khi ký, bà Mai Lan A đưa thì bà ký thôi, về số tiền

540.000.000đ trong Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc lập ngày 07/5/2013 bà Lan A tính cả tiền gốc bà mượn để đáo hạn ngân hàng và tiền lãi bà Lan A tính cho bà cộng gộp lại. Bà nghĩ rằng lúc đầu bà Lan A, ông C và bà Mỹ T nói với bà là đến Phòng công chứng ký hợp đồng công chứng thế chấp vay đáo hạn, thế chấp lô đất tại thửa số 11, tờ bản đồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N do UBND quận N cấp ngày 20/4/2001, số sổ BE 799134 đứng tên bà nên bà nghĩ đây là hợp đồng công chứng vay đáo hạn, bà vô tư nghĩ để được vay tiền cho con bà làm ăn, việc làm trên là chính đáng nhưng không ngờ một thời gian sau bà Lan A, ông C, bà Mỹ T dùng hợp đồng mà bà đã ký vào ngày 07/5/2013 để chuyển nhượng lô dất nêu trên (đây là di sản thừa kế chưa chia), khi bà phát hiện bà Lan A chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà là lúc bà Lan A điện thoại báo cho bà: *"Lô đất của bà tôi đã chuyển nhượng sang tên tôi rồi, lúc nào bà có tiền trả cho tôi thì tôi sẽ chuyển lô đất đó lại cho bà"*. Liền trong thời gian đó bà và các con bà làm đơn trình báo với các cơ quan chức năng có thẩm quyền can thiệp, phòng cảnh sát điều tra Công An thành phố Đà Nẵng, UBND quận N, Phòng Tài nguyên và môi trường quận N, được các cơ quan trả lời đây là vụ án dân sự đề nghị bà làm đơn gửi đến Tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.

Tuy nhiên, hiện nay bà được biết bà Lan A đã chuyển nhượng lô đất trên cho nhiều người khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con bà. Vì vậy, bà và các con đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T lập ngày 07/5/2013 được Văn phòng Công chứng N, thành phố Đà Nẵng chứng nhận theo số công chúng 967 vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T, ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H.

Với các lý do sau: Hợp đồng trên là sự lừa dối, tài sản trên là của vợ chồng bà, chồng bà chết không để lại di chúc nhưng các đồng thừa kế là các con bà không ký trong hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa ngày 05/7/2017, bà Trần Thị T đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện là hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp liên quan đến lô đất tại thửa số 11, tờ bản đồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N, thành phố Đà Nẵng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Mai Lan A, Ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 07/5/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T với bà Mai Lan A được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 02/6/2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Mai Lan A với ông Bùi Thiên V được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 04/6/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thiên V với bà Mai Thị G được Văn phòng công chứng P công

chứng ngày 05/5/2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị G với ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H được Văn phòng công chứng Quốc Thái (tên gọi hiện nay là Văn phòng công chứng T) công chứng ngày 09/7/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng được Phòng công chứng X công chứng ngày 11/3/2016; yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chỉnh lý biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi cấp cho bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T đến ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H đối với lô đất tại thửa số 11, tờ bản dồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N, thành phố Đà Nẵng.

Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đồng ý trả cho bà Mai Lan A số tiền đã vay là 540.000.000đ và tiền lãi từ ngày 07/5/2013 đến ngày 19/11/2013 (thời điểm bà Lan A chỉnh lý biến động cho ông Vũ), lãi suất tính theo quy định của Nhà nước.

Về giá trị tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo Thông báo số 53/2017/TB-TA ngày 29/3/2017 bà thống nhất kết quả và không có ý kiến gì.

Nguyên đơn, ông Nguyên Hùng ý kiến:

Ông thống nhất với lời trình bày của mẹ ông là bà Trần Thị T. Ông xin trình bày thêm: Đối với giấy bà Lan A đưa ký do tin tưởng nên ông ký mà không đọc lại nội dung của Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc lập ngày 07/5/2013, thực chất ông ký giấy này là vay tiền của bà Lan A. Ông Nguyễn Tâm – người quen của ông là người giới thiệu cho ông vay tiền của bà Lan A. về giá trị tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo Thông báo số 53/2017/TB-TA ngày 29/3/2017 ông thống nhất kết quả và không có ý kiến gì.

Nguyên đơn, ông Nguyên C (cũng là đại diện của bà Nguyễn Thị H1) trình bày:

Ông thống nhất với phần trình bày của bà Trần Thị T và không bổ sung gì thêm, về giá trị tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo Thông báo số 53/2017/TB-TA ngày 29/3/2017 ông thống nhất kết quả và không có ý kiến gì.

Bị đơn Văn phòng Công chứng N – Đại diện, ông Đoàn Kim T1 trình bày:

Ngày 07/5/2013, Văn phòng Công chứng N nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với tài sản là thửa đất số 11, tờ bản đồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Mai Lan A, ông Trang Việt C và bà Công Thị Mỹ T có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tài sản chuyển nhượng là tài sản của bà Trần Thị T theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ BE 799134 do UBND quận N cấp ngày 20/4/2011 không bị tranh chấp, kê biên

bởi cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm công chứng. Do vậy, yêu cầu công chứng của hai bên phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản khác gắn liền với đất được Công chứng viên Văn phòng Công chứng N chứng nhận số 967 ngày 07/5/2013 là đúng quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Văn phòng Công chứng N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Mai Lan A trình bày:

Ngày 07/5/2013, bà, ông Trang Việt C và bà Công Thị Mỹ T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập tại Văn phòng công chứng N do Công chứng viên Đoàn Kim T1 ký xác nhận và đóng dấu.

Tại thời điểm các ông bà nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Trần Thị T thì bà T là chủ sử dụng - người đứng tên duy nhất trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 799134. Theo quy định tại điều 689 Bộ luật dân sự 2005, khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013 và Luật công chứng năm 2006 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải được công chứng. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trần Thị T với bà là Mai Lan A, ông Trang Việt C và Công Thị Mỹ T tuân thủ đúng quy định của pháp luật, được công chứng nên phát sinh hiệu lực. Do vậy, không có căn cứ để hủy hợp đồng công chứng như yêu cầu của các nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 967 ngày 07/5/2015 được lập và xác nhận tại Văn phòng công chứng N. Ngày 11/9/2013 bà, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng kí QSD đất thành phố Đà Nẵng tại quận N cấp Giấy chứng nhận QSD đất, việc Chi nhánh Văn phòng đăng kí QSD đất thành phố Đà Nẵng tại quận N cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà, ông C, bà Mỹ T là đúng với quy định của pháp luật về điều kiện, thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy, không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các ông bà, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn ông Trang Việt C trình bày:

Ngày 07/5/2013, ông, bà Mai Lan A và bà Công Thị Mỹ T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập tại Văn phòng công chứng N do Công chứng viên Đoàn Kim T1 ký xác nhận và đóng dấu.

Tại thời điểm chứng các ông bà nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Trần Thị T thì bà T là chủ sử dụng - người đứng tên duy nhất trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 799134. Theo quy định tại điều 689 Bộ luật dân sự 2005, khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013 và Luật công chứng năm 2006 thì hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất phải được công chứng. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trần Thị T với ông, bà Mai Lan A và bà Công Thị Mỹ T tuân thủ đúng quy định của pháp luật, được công chứng nên phát sinh hiệu lực. Do vậy, không có căn cứ để hủy hợp đồng công chứng như yêu cầu của các nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Căn cứ và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 967 ngày 07/5/2015 được lập và xác nhận tại Văn phòng công chứng N. Ngày 11/9/2013 ông, bà Mai Lan A và bà Công Thị Mỹ T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng kí QSD đất thành phố Đà Nẵng tại quận N cấp Giấy chứng nhận QSD đất, việc Chi nhánh Văn phòng đăng kí QSD đất thành phố Đà Nẵng tại quận N cấp Giấy chúng nhận QSD đất cho ông, bà Lan A và bà Mỹ T là đúng với quy định của pháp luật về điều kiện, thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy, không có căn cứ để hủy giấy chúng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các ông bà, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn bà Công Thị Mỹ T thống nhất với phần trình bày của ông Trang Việt C và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận N trình bày:

Thực hiện các văn bản chỉ đạo có liên quan, ngày 05/7/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 210/QĐ-STNMT về việc thành lập Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận N. Theo Quyết định nêu trên, kể từ ngày 05/7/2012, UBND quận N không thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của công dân trên lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu câu khởi kiện của các bên liên quan đến hợp đồng chuyển QSD đất lập ngày 07/5/2013 tại Văn phòng Công chứng N không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của UBND quận N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng – Đại diện, ông Tăng Hà V trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất lần đầu cấp cho bà Trần Thị T; bà Mai Thị Lan Anh, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T; bà Mai Thị Lan Anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà Mỹ T; ông Bùi Thiên V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Anh và cấp đổi Giấy chứng nhận; bà Mai Thị G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ và cấp đổi giấy chứng nhận; ông Đặng Văn K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Gần và cấp đổi giấy chứng nhận.

Về các giấy tờ liên quan việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi

nhánh đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án.

Giấy chứng nhận cấp lần đầu cho bà T thuộc diện UBND thành phố Đà Nẵng bố trí tái định cư. Những lần đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận sau này là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực cửa cơ quan công chứng, phù hợp với quy định nên không có cơ sở đề nghị hủy giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn K và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng ông là Đặng Văn K và Nguyễn Thị H có mua 01 lô đất tại địa chỉ Khu dân cư Trung tâm hành chính quận N, phường H, quận N của bà Mai Thị G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2015 tại Văn phòng công chứng Quốc Thái. Việc mua bán được diễn ra ngay tình, các bên thỏa thuận thống nhất mới đi đến mua bán, ông bà không biết bà Trần Thị T là ai, vợ chồng ông bà chỉ mua của bà Mai Thị G. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 508256 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/8/2015 cho ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T; vợ chồng ông bà là người thứ 3 ngay tình nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/7/2015 giữa bà Mai Thị G với vợ chồng ông bà và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 508256 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/8/2015 cho ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H. Ông bà đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện của vụ án vì ông bà cho rằng thời hiệu khởi kiện của vụ án đã hết.

Số tiền nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông bà đã trả cho bà Mai Thị G thực tế là 1.450.000.000đ, tuy nhiên trên hợp đồng chuyển nhượng 09/7/2015 chỉ ghi là 90.000.000đ chỉ nhằm mục đích có lợi cho việc tính thuế khi chuyển nhượng đất mà thôi. Hiện nay, tài sản là lô đất tranh chấp nêu trên vợ chồng ông bà đang thế chấp làm tài sản bảo đảm để cho Công ty TNHH T vay số tiền gốc 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) của Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng.

Về giá trị tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo Thông báo số 53/2017/TB-TA ngày 29/3/2017 ông bà thống nhất kết quả và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X - Chi nhánh Đà Nẵng – Đại diện, ông Phan Bá Cửu trình bày:

Vào ngày 18/10/2016, Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng có Ký hợp đồng tín dụng số 156/2016/VCB-SME.TD với Công ty TNHH T và ngày 31/7/2015 Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng có Ký hợp đồng tín dụng số

259/2015/VCB-KHDN. Theo hợp đồng thì Ngân hàng cho Công ty TNHH T vay số tiền gốc 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng), tính ngày 21/12/2016 Công ty TNHH T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) và tiền lãi 40.000.000đ. Khi vay, Công ty TNHH T thế chấp nhiều tài sản trong đó có tài sản của ông Đặng Văn K và bà Nguyễn Thị H là lô đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số B2.3 Khu dân cư Trung tâm hành chính quận N, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 508256 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/8/2015 cho ông Đặng Văn K và bà Nguyễn Thị H) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 35/2016/VCB-SME.TC ngày 11/3/2016.

Nay đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng liên quan đến tài sản bảo đảm khoản nợ vay nêu trên do bên thế chấp và Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Về giá trị tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo Thông báo số 53/2017/TB-TA ngày 29/3/2017 ngân hàng thống nhất kết quả và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn H, ông Nguyễn C, bà Trần Thị H đã yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T lập ngày 07/5/2013 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T vầ ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số B2.3 Khu dân cư Trung tâm hành chính N, phường H, quận N.

Theo nội dung yêu cầu của các nguyên đơn như trên. Công ty TNHH T không đồng ý vì thửa đất trên hiện tại là của ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Mặt khác, thửa đất trên hiện đang cầm cố thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng để đảm bảo khoản nợ vay của Công ty TNHH T. Vì vậy, Công ty TNHH T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H; Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng; Công ty TNHH T, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Do điều kiện công việc, đề nghị Tòa án các cấp giải quyết vụ án (hòa giải, định giá, đối chất, tham gia phiên họp và các hoạt động tố tụng khác) được vắng mặt và xét xử vắng mặt công ty chúng tôi trong tất cả các lần triệu tập của Tòa án

từ giai đoạn sơ thẩm đến phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị G, anh Bùi Thiên V đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án và cũng không cung cấp lời khai cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng cồng chứng P trình bày:

Ngày 05/5/2015, Văn phòng công chứng P nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Thiên V và bà Mai Thị G. Thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt tại các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:

Ngày 09/7/2015 Văn phòng công chứng T đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị G và ông Đặng văn Ký, bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết một cách khách quan, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên. Đồng thời đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 Đà Nẵng trình bày:

Ngày 11/3/2016, ông Đặng Văn K và bà Nguyễn Thị H có yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp với mức định giá tài sản 1.455.000.000đ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 11, tờ bản đồ B2.3 KDC Trung tâm hành chính quận N giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đà Nẵng và bên thế chấp là ông Đặng Văn K và bà Nguyễn Thị H. Việc công chứng Hợp đồng thế chấp này là thực hiện trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/20117/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ:

- Điều 132, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 147, 165, 166, 227, 229 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T và Văn phòng Công chứng N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2017, bà Trần Thị T, ông Nguyễn H, ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T là có cơ sở. Nội dung kháng cáo của các đồng nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị bác kháng cáo của bà Trần Thị T, Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn H, Nguyễn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Văn K, đề nghị: Bác yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Trần Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Bản án số 44/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng căn cứ các Điều 132, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với các ông, bà Mai Lan A, Trang Việt C, Công Thị Mỹ T lập ngày 07/5/2013 được Văn phòng công chứng N chứng nhận số 967 là hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các ông, bà Mai Lan A, Trang Việt C, Công Thị Mỹ T, Đặng Văn K, Nguyễn Thị H.

Phía nguyên đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng thực chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là có sự vi phạm điều cấm của pháp luật… vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà và các ông, bà Anh, Cường, Thủy vô hiệu toàn bộ. Do vậy yêu cầu kháng cáo: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Xét thấy: Ngày 08/10/1981, bà Trần Thị T mua lô đất của vợ chồng ông Lê Xân – bà Huỳnh Thị Lượm. Năm 1986 chồng bà T là ông Nguyễn Tăng chết. Ngày 24/4/1995 lô đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị T. Năm 2003 UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi diện tích 125,2m^2 đất ở lô đất nói trên. Thực hiện chính sách tái định cư: UBND thành phố Đà Nẵng bố trí cho bà T 1 lô chính đường L và 1 lô phụ đường 7,5m khu phố chợ H.

Ngày 07/5/2013 tại Văn phòng công chứng N bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất chính (thửa số 11, tờ bản đồ B2.3 khu dân cư Trung tâm hành chính quận N) cho các ông, bà Mai Lan A, Trang Việt C, Công Thị Mỹ T. Sau khi bà Mỹ T, ông C chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho ông Bùi Thiên V. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Thiên V, ngày 09/7/2015 tại Văn phòng công chứng Ngọc Thái bà Mai Thị G chuyển nhượng toàn bộ cho ông Đặng Văn K, bà Nguyễn Thị H.

Xét thấy rằng: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất tại thửa số 11, tờ bản đồ B2.3 khu dân cư Trung tâm hành chính quận N là các giao dịch dân sự hợp pháp, đúng pháp

luật phù hợp quy định tại Điều 694, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bà Trần Thị T cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa và các ông, bà A, C, Mỹ T bị lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, xét thấy: Nội dung kháng cáo của các đồng nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận. Các đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà: Trần Thị T, Nguyễn H, Nguyễn C, Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 132, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn C, Nguyễn H, đối với bà Mai Lan A, ông Trang Việt C, bà Công Thị Mỹ T và Văn phòng công chứng N.

2. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T, Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn H, Nguyễn C mỗi người phải nộp 300.000đ, được tính trừ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 001178, 001177, 001176 và 001175 ngày 11/9/2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Bá Sơn