

**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 151/2023/DS-PT

Ngày 30 – 9 – 2023

“V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng 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 Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Bà Mai Vương Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 30-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2022/TLPT-DS ngày 09-12-2022 về việc *“yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08-02-2023 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 12/2023/QĐ-PT ngày 03-8-2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Xuân P**, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Số 108 B, phường D, quận E, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Quốc V, sinh năm: 1984, địa chỉ: Thị trấn G, G, tỉnh Quảng Trị; theo Giấy ủy quyền ngày 21-3-2022; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 48 I, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Bá H; Luật sư của Công ty Luật TNHH A thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ; số 63 M, phường X, quận X, thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Trần Minh Q, sinh năm:1963; Địa chỉ: Tổ dân phố phường N, phường O, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân N, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Tổ 33, phường R, quận E, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Bà Văn Thị Hạnh V1, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Tổ 22, phường Hòa P, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

4. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1995; Địa chỉ: Tổ 52, phường Hòa P, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng Y; Địa chỉ: 108 S, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6. Sở Z thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Tầng 1x, Tòa nhà Trung Tâm hành chính, số 24 U, quận X, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà bà Huỳnh Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phạm Xuân P trình bày tại Đơn khởi kiện, các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Ngày 30-9-2019, tại Văn phòng công chứng Y, ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh Q đối với thửa số xx (số cũ: 7xx), tờ bản đồ 1xx (số cũ: 2x) , diện tích 235,6m², tại xã B1, huyện D1 (nay là phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng) theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện D1 cấp ngày 24-02-2003. Bà C là người mua đất của ông Q và bán đất cho ông P, đồng thời hứa sẽ tách phần đất trên thành ba lô nhỏ cho ông. Giá bà C thỏa thuận bán cho ông và làm thủ tục tách thửa là 2.900.000.000đ. Ông P đã đặt cọc mua đất và trả đầy đủ số tiền trên cho bà C là 2.500.000.000đ, còn 400.000.000đ thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ giao đủ nên bà C mới nói ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P.

Cùng ngày 30-9-2019, ông P lập hợp đồng ủy quyền số 5xxx tại Văn phòng công chứng Y, ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai quận L cấp đối với thửa đất trên. Theo nội dung giấy ủy quyền, bà Huỳnh Thị C có

trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đổi với lô đất trên nộp các khoản thuế và lệ phí có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất trên. Lý do lập Hợp đồng ủy quyền trên là do bà C cam kết thực hiện thủ tục tách thửa như trình bày ở trên.

Sau đó, bà Huỳnh Thị C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 48xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 04-11-2019. Sau khi đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Xuân P, bà Huỳnh Thị C đã đem về nhà cất giữ.

Đồng thời, ông P còn P hiện bà C đem rao bán lô đất trên mạng xã hội. Bà Huỳnh Thị C đã lừa dối, thông báo sai sự thật cho mọi người lô đất trên thuộc quyền sở hữu của bà và giữa bà với ông P đã giải quyết thỏa thuận đối với lô đất trên. Ngày 26-9-2019, ông Phạm Xuân P đã P hiện bà Văn Thị Hạnh V1 lập hợp đồng đặt cọc nhận của ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 200.000.000đ để bán lô đất trên.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, ông P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C thì ông có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Q được lập và ký kết tại Văn phòng công chứng Y theo quy định của pháp luật. Ông Q và ông là những người thật, có tài sản chuyển nhượng thật, không có gian dối và lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu hợp đồng dân sự khác nên không có sự giả tạo. Do đó, yêu cầu của bà Huỳnh Thị C đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và bà C ký ngày 30-9-2019 tại Văn phòng công chứng Y do giả tạo và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P là không có cơ sở. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì ông không đồng ý.

** Bị đơn - bà Huỳnh Thị C trình bày tại bản tự khai:*

Ngày 05-8-2019, bà C, bà N và ông P đã thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc 600.000.000đ từ tên bà Nguyễn Thị Xuân N sang tên ông Phạm Xuân P đứng tên hợp đồng đặt cọc mua lại của bà C thửa đất thửa số 0x (số cũ: 7xx), tờ bản đồ 1xx (số cũ: 2x), diện tích 235,6m², tại xã B1, huyện D1 (nay là phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận số W61xxxx do UBND huyện D1 cấp ngày 24-02-2003) với giá 2.900.000.000đ. Cùng ngày, ông P đặt cọc cho bà C 200.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 15-8-2019 cọc thêm cho bà C 300.000.000đ.

Đến trước ngày 30-9-2019, khi bà C nhận hồ sơ tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất, bà C và ông P đã có thỏa thuận miệng với nhau, ông P đặt cọc thêm cho bà C 400.000.000đ, bà C sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ tên ông Trần Minh Q sang tên ông Phạm Xuân P. Tại thời điểm này bà C chính thức nhận đặt cọc của ông P và bà N số tiền là 1.500.000.000đ. Thửa đất trên do ông P đứng tên tạm thời, vì bà và ông thỏa thuận sau khi ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P thì ông P sẽ ủy quyền cho bà C tiếp tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nộp các khoản thuế phí và sau đó làm thủ tục tách thửa.

Chính vì cũng có thỏa thuận bằng miệng với nhau và do niềm tin nên mặc dù mới nhận 1.500.000.000đ tiền cọc, bà C vẫn để ông P đứng tên và thỏa thuận sau khi nhận giấy chứng nhận ông P phải viết lại giấy nợ cho bà C số tiền 1.400.000.000đ, cũng như tiếp tục ủy quyền để bà C làm ở thủ tục góp thửa theo thỏa thuận. Số tiền thuế chuyển nhượng, lệ phí trước bạ đối với các thửa đất do ông P đứng tên là do bà C tự nộp bằng chính tiền của mình.

Ngày 05-11-2019, sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C đã yêu cầu ông P tiếp tục ủy quyền cho bà C đi làm thủ tục pháp lý như đã thỏa thuận, cũng như viết giấy xác nhận nợ 1.400.000.000đ. Nhưng đến thời điểm này, ông P không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận và buộc bà C giao trả Giấy chứng nhận cho ông. Về bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ngày 30-9-2019 là giao dịch giả tạo. Do đó, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P và đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại Văn phòng công chứng Y do giả tạo.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000đ.

Tại bản tự khai ngày 18-02-2022, bà Huỳnh Thị C yêu cầu ông P có thể chọn một trong các phương án sau để giải quyết: thứ nhất, bà sẽ hoàn trả lại số tiền 1.500.000.000đ cho bà N và ông P theo giấy nhận nợ và ông P chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bà; thứ hai, ông Phạm Xuân P tiếp tục thực hiện thỏa thuận ban đầu, tiếp tục ủy quyền cho bà đi tách thửa đất trên thành 03 thửa và phải hoàn trả cho bà 1.400.000.000đ sau khi tách thửa xong; thứ ba, bà C hoàn trả Giấy chứng nhận cho ông P và ông P trả cho bà 1.000.000.000đ, còn số tiền 400.000.000đ là số tiền ông P tự tách thửa; thứ 4, nếu ông P cho rằng bà C chiếm giữ Giấy chứng nhận thì đề nghị ông cung cấp đầy đủ chứng từ thể hiện việc ông đã thanh toán đủ số tiền.

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

- Ông Trần Minh Q trình bày:

Ông là chủ sở hữu thửa đất số 7xx, tờ bản đồ 2x, diện tích 396m², tại xã B1, huyện D1 (nay là phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận

số W61xxxx do UBND huyện D1 cấp ngày 24-02-2003. Ngày 07-6-2019, ông có nhận của bà Huỳnh Thị C 300.000.000đ tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.300.000.000đ. Ngày 12-9-2019, bà C có đề nghị bớt tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, còn lại giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này là 3.100.000.000đ, để bà C thỏa thuận với cha ông Q về đường đi ở phía đông của thửa đất. Vì lúc này ông Q cần tiền nên đồng ý bớt 200.000.000đ. Sau đó, thửa đất trên được tách thành ba thửa gồm thửa số 200 có diện tích 80,2m², thửa số 201 có diện tích 80,2m², và thửa số 09 có diện tích 235,6m² tờ bản đồ số 122 tại phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 30-9-2019 tại VPCC Y, bà C đưa cho ông Q số tiền 2.800.000.000đ và nói với ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên, cụ thể: chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2xx cho ông H1 và bà H3; chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2xx cho bà D; và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09 cho ông P. Việc chuyển nhượng này đã được các bên thống nhất và được VPCC Y chứng nhận. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tại VPCC Y và nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông Q ra về, còn sự việc sau thì ông Q không biết. Do đó, đối với yêu cầu của bà C đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo thì ông Q không đồng ý vì việc chuyển nhượng hoàn toàn thực hiện theo đúng quy định, ông đã nhận đủ tiền và việc ký kết hợp đồng không nhằm che giấu bất kỳ giao dịch nào như bà C trình bày.

- Bà Văn Thị Hạnh V1 trình bày:

Bà V1 làm nghề môi giới bất động sản và quen biết bà Huỳnh Thị C, Trước đây, bà C có nhờ bà V1 môi giới để bán thửa đất số 0x, tờ bản đồ số 1xx, diện tích 235,6m² tại B2, quận L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT48xxxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs19xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng. Ban đầu, bà C nhờ bà V1 môi giới bán thửa đất trên cho ông Phạm Xuân P và bà C đã nhận cọc của ông P để chuyển nhượng thửa đất trên. Đến ngày 30-9-2019 thì tại VPCC Y, trực tiếp ông Trần Minh Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 0x, tờ bản đồ số 1xx, diện tích 235,6m² cho ông Phạm Xuân P và ông P ký hợp đồng ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C để xin cấp và nhận GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Sau này, không rõ vì lý do gì, bà C nói đã trả cọc cho ông P và nhờ bà V1 tìm người chuyển nhượng. Bà V1 đã nhận cọc của anh Nguyễn Thanh H1 để chuyển nhượng thửa đất trên. Tuy nhiên, sau khi được biết ông P đã được cấp Giấy chứng nhận và ông P đã tố cáo bà C về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản tại Cơ quan CSĐT Công an thành phố, bà V1 đã hoàn trả lại cho anh H1 số tiền cọc trên và chấm dứt các giao dịch liên quan đối với thửa đất trên.

Ngoài ra, tại biên bản ghi lời khai ngày 24-3-2021 tại Cơ quan CSĐT Công an thành phố Đà Nẵng, bà V1 trình bày: Vào ngày 30-9-2019, tại VPCC Y, ông P có đưa thêm cho bà C số tiền 700.000.000đ và mượn của bà C số tiền 300.000.000đ để giao đủ tiền cho ông Q. Sau đó ngày 01-10-2019 thì ông P đã

trả lại cho bà C số tiền 300.000.000đ; còn giữ lại số tiền 400.000.000đ các bên thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ giao đủ.

- Bà Nguyễn Thị Xuân N trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân P. Trước đây, ông bà có chung mua lô đất do bà C là người môi giới. Toàn bộ tiền mua đất đã giao đầy đủ cho bà C và bà C thỏa thuận sau khi tách thửa như thỏa thuận sẽ giao tiếp 400.000.000đ. Nay bà C đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện cam kết và giữ Giấy chứng nhận là không đúng, đề nghị bà phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Đối với yêu cầu phản tố của bà C là không có căn cứ nên bà không đồng ý.

- Bà Phan Thị T trình bày:

Bà làm nghề môi giới bất động sản và có quen biết bà Huỳnh Thị C. Khi bà C và bà N ký hợp đồng đặt cọc thì bà T làm chứng cho giao dịch giữa hai bà với nhau. Ngày 30-9-2019, tại VPCC Y, ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh Q đối với thửa số 0x (số cũ: 7xx), tờ bản đồ 1xx (số cũ: 2x), diện tích 235,6 m², tại xã B1, huyện D1 (nay là phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số W61xxxx do UBND huyện D1 cấp ngày 24-02-2003 thì bà T có mặt tại VPCC Y nhưng bà T không vào phòng công chứng mà ngồi ở quán cafe bên cạnh. Do đó, bà không chứng kiến được việc ông P có giao tiền cho bà C như ông P trình bày. Tuy nhiên, bà thấy ông P có đem theo túi nilon có đựng tiền (nhưng không rõ bao nhiêu) khi đến VPCC Y. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Y thì bà N có nói với bà T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà C là 2.500.000.000đ; còn lại số tiền 400.000.000đ để tách lô đất thành 03 thửa như cam kết tại giấy đặt cọc. Bà cũng có nói với bà N viết giấy nợ với bà C ghi rõ việc nợ 400.000.000đ là để thực hiện thủ tục tách lô đất như thỏa thuận.

- Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng và VPCC Y: không có ý kiến.

Căn cứ kết quả định giá đối với quyền sử dụng đất tại: thửa số 0x, tờ bản đồ 1xx, diện tích 235,6 m², tại phường B2, quận L, 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 CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P là: 2.196.123.018đ.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 169 Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P; buộc bị đơn bà Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đồng thời trả

lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bao gồm: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Xuân P.

Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000đ.

** Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08-02-2023 như sau:*

Căn cứ vào: Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 169, 398 Bộ luật Dân sự; Các Điều 3, 12, 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P đối với bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Buộc bà Huỳnh Thị C phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại cho ông Phạm Xuân P 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P.

Trường hợp bà Huỳnh Thị C không thực hiện việc hoàn trả cho ông Phạm Xuân P thì ông Phạm Xuân P có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị C đối với nguyên đơn ông Phạm Xuân P gồm:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P.

3. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000đ.

4. Về án phí:

Bị đơn Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận.

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001762 ngày 10-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 000xxxx ngày 31-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai thu số 8632 ngày 15-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị C số tiền tạm ứng án phí 28.500.000đ đã nộp tại biên lai thu số 0002037 ngày 11-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Do yêu cầu của ông Phạm Xuân P được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ cho ông Phạm Xuân P.

- Chi phí định giá tài sản là 12.500.000đ, bà Huỳnh Thị C phải chịu (đã nộp và đã chi).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

- Ngày 18-4-2023, bà Huỳnh Thị C có Đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ số tiền bà đã nhận của ông Phạm Xuân P.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08-02-2023

của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, theo đó bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Đồng thời, tuyên trả giấy chứng nhận số CT 48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019 đứng tên ông Phạm Xuân P theo hướng cần căn cứ quá trình điều tra, truy tố, xét xử đối với vụ án “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” đối với Huỳnh Thị C để tuyên trả cho phù hợp với thực tế nhằm đảm bảo cho công tác thi hành án sau này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã yêu cầu trích xuất bà Huỳnh Thị C để tham gia phiên tòa nhưng không được Trại tạm giam Công an thành phố Đà Nẵng đồng ý. Việc người kháng cáo - bà Huỳnh Thị C vắng mặt tại phiên tòa nhưng không do ý chí của bà C mà do trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn mở phiên tòa xem xét kháng cáo của bà C mà không đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh Q, bà Văn Thị Hạnh V1, bà Phan Thị T, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng Công chứng Y đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị C:

[2.1] Nguyên văn yêu cầu nêu tại đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị C:

“- *Hủy toàn bộ nội dung bản án*

- *Làm rõ số tiền tôi đã nhận của ông Phạm Xuân P.*”

Mặc dù nội dung bà C trình bày như trên không cụ thể nhưng căn cứ phần trình bày của bà Huỳnh Thị C tại giai đoạn xét xử sơ thẩm thì bà C cho rằng: Ngày 05-8-2019, bà C, bà N và ông P đã thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc 600.000.000đ từ tên bà Nguyễn Thị Xuân N sang tên ông Phạm Xuân P đứng tên hợp đồng đặt cọc mua lại của bà C thửa đất số 0x xã B1, huyện D1 (nay là phường B2, quận L, thành phố Đà Nẵng) với giá 2.900.000.000đ. Sau đó, ông P đặt cọc cho bà C nhiều lần; đến trước ngày 30-9-2019, bà C chính thức nhận đặt cọc của ông P và bà N số tiền là 1.500.000.000đ. Do niềm tin nên mặc dù mới nhận 1.500.000.000đ tiền cọc, bà C vẫn để ông P đứng tên và thỏa thuận sau khi nhận giấy chứng nhận ông P phải viết lại giấy nợ cho bà C số tiền 1.400.000.000đ, cũng như tiếp tục ủy quyền để bà C làm thủ tục tách thửa theo thỏa thuận. Ngày 05-11-2019, sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, bà C đã yêu cầu ông P tiếp tục ủy quyền cho bà C đi làm thủ tục pháp lý như đã thỏa thuận, cũng như viết giấy xác nhận nợ 1.400.000.000đ nhưng ông P không thực hiện. Như vậy, bà C đã thừa nhận số tiền đã nhận từ ông P là 1.500.000.000đ và cho rằng ông P chưa trả cho bà 1.400.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ vấn đề này.

Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 18-02-2022, bà Huỳnh Thị C yêu cầu ông P có thể chọn một trong các phương án để giải quyết, trong đó có đề cập đến phương án là bà C hoàn trả Giấy chứng nhận cho ông P và ông P trả cho bà 1.000.000.000đ, còn số tiền 400.000.000đ là số tiền ông P tự tách thửa. Như vậy, lời khai của bà C là phù hợp với ông Phạm Xuân P, bà Nguyễn Thị Xuân N, bà Văn Thị Hạnh V1, bà Phan Thị T đã khai về số tiền 400.000.000đ là để lại sau này tách thửa đất số 0x xã B1 thành 03 thửa mới.

Về phía ông P thì cho rằng ông đã trả cho bà C tổng số tiền là 2.500.000.000đ, gồm trước khi ký chuyển nhượng là 1.500.000.000đ (thể hiện tại giấy đặt cọc) và tại Văn phòng công chứng Y, ông P và bà N đã giao đủ số tiền 1.000.000.000đ cho bà C (nhưng bà C chỉ xác nhận miệng mà không chịu viết giấy nhận tiền) thì bà C mới yêu cầu ông Q ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông P.

Như vậy, giữa ông P và bà C trình bày có mâu thuẫn nhau về số tiền 1.000.000.000đ đã thanh toán hay chưa.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, bà Huỳnh Thị C cho rằng ông Phạm Xuân P chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông P còn nợ lại bà số tiền 1.000.000.000đ hoặc 1.400.000.000đ. Đồng thời, bản thân bà C cũng thừa nhận giữa bà và ông Phạm Xuân P qua các lần trao đổi, giao dịch đặt cọc thì có nội dung viết giấy tờ, nội dung thỏa thuận miệng. Do vậy, khi giao nhận tiền cũng xác nhận miệng với nhau như ông P trình bày là có thể xảy ra. Bên cạnh đó, theo tập quán trong giao dịch dân sự, thông thường là bên mua giao đủ tiền thì bên bán mới giao hàng, mà cụ thể trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng giao đủ tiền thì hai bên mới ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối chiếu với vụ án này thì bà C là người từ ban đầu đặt cọc với ông Trần Minh Q, sau đó nhận cọc của ông Phạm Xuân P và sắp xếp, kết nối để ông Q và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau tại Văn phòng Công chứng. Ngoài ra, các đương sự khác trong vụ án là bà Nguyễn Thị Xuân N, bà Văn Thị Hạnh V1, bà Phan Thị T cùng thông nhất trình bày tại Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ cũng như tại Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Đà Nẵng là ông P đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà C là 2.500.000.000đ. Như vậy, có cơ sở để xác định bà C đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đ từ ông P mới để cho ông P ký hợp đồng có công chứng với ông Q - chủ sử dụng đất. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà C là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và quyết định các vấn đề khác của vụ án về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần

Minh Q và ông Phạm Xuân P; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị C về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Xuân P; không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P số tiền 1.500.000.000đ là phù hợp pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gì làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm như đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị C yêu cầu. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà C không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm tại Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thì được biết: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P đang là tang tài vật của vụ án hình sự sơ thẩm “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” do Huỳnh Thị C thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và tuyên buộc bà C phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại cho ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử thấy cần điều chỉnh lại nội dung này cho chính xác và để đảm bảo cho công tác thi hành án; cụ thể là tuyên ông P có quyền liên hệ với các cơ quan tiến hành tố tụng theo từng giai đoạn tố tụng để được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí bà C phải chịu chung là 300.000đ đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận chứ không phải 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000đ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tuy nhiên, để đảm bảo tính ổn định cho bản án sơ thẩm thì thấy không cần thiết phải sửa sai sót không đáng kể này.

[7] Yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 124, 169, 398 Bộ luật Dân sự; Các Điều 3, 12, 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013;

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị C.

I. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08-02-2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P đối với bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Buộc bà Huỳnh Thị C phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Xuân P được quyền liên hệ với Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Đà Nẵng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo từng giai đoạn tố tụng của Vụ án hình sự “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” do Huỳnh Thị C thực hiện, để nhận lại 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị C đối với nguyên đơn ông Phạm Xuân P gồm:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P.

3. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000đ.

4. Về án phí:

Bị đơn Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận.

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30-9-2019 tại VPCC Y do giả tạo, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001762 ngày 10-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng

- 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT48xxxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04-11-2019, số vào sổ CTs19xxxx đứng tên ông Phạm Xuân P, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 000xxxx ngày 31-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai thu số 8xxx ngày 15-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị C số tiền tạm ứng án phí 28.500.000đ đã nộp tại biên lai thu số 000xxxx ngày 11-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Do yêu cầu của ông Phạm Xuân P được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ cho ông Phạm Xuân P.

- Chi phí định giá tài sản là 12.500.000đ, bà Huỳnh Thị C phải chịu (đã nộp và đã chi).

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000xxxx ngày 05-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng; đã nộp xong.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Cẩm Lệ, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Cẩm Lệ, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai

