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: **08** /2017/DS-PT
Ngày: 11 - 12 - 2017.
V/v "Tranh chấp tài sản chung, và hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Thành An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - *Kiểm sát viên.*

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2017/TLPT-DS ngày 01/3/2017 về việc *"Tranh chấp tài sản chung, hủy quyết định cá biệt"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 03 tháng 1 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42B/2017/QĐPT-DS ngày 21/11/2017 giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Bích N**, sinh năm 1946 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1275 P, USA.

- Người đại diện ủy quyền của bà **Trần Thị Bích N** là ông Phạm Quang Th sinh năm 1973; Địa chỉ: Buôn G, xã E, huyện K, Đắk Lắk (Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2017) (có mặt).

* *Bị đơn:*

1. Bà **Nguyễn Thị Phú M,** sinh năm 1967 (có mặt)

2. Ông **Phạm Thành T**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 64/24 đường P, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông **Trương Văn Ch,** sinh năm: 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho bà Trần Thị Bích N có luật sư Phạm Đức H, Công ty luật hợp danh M; Địa chỉ: Số 62/4 đường N, Khu phố X, phường T, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Lê Võ Anh Th**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng.

2. **Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 31 đường N, quận N, thành phố Đà Nẵng

3. **Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 503 đường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Bích N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2007, ngày 26/2/2015, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay và bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, nguyên đơn bà Trần Thị Bích N trình bày:***

Trước khi xuất cảnh năm 1993, bà ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phú M (là con gái của bà) quản lý, sử dụng căn nhà tại số 22 đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Sau đó, bà đồng ý cho bà M bán nhà đất này với giá 750.000.000đ, bà đưa thêm cho bà M số tiền 350.000.000đ để mua lô đất tại Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng với giá 1.100.000.000đ. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì Việt kiều không được đứng tên mua đất nên bà để bà M đứng tên trên giấy tờ mua lô đất nêu trên.

Đến năm 2002, gia đình bà N triển khai kế hoạch đầu tư tại Việt Nam (kinh doanh các loại xe ô tô, tàu thuyền, phụ tùng ô tô, các loại máy nông ngư cơ và ngư lưới cụ, dịch vụ vận tải hàng hóa) nên bà N tiếp tục đầu tư xây dựng nhà Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng có cấu trúc nhà 7 tầng, có thang máy và trang bị đầy đủ nội thất, máy móc, thiết bị, giá trị xây dựng là 1.450.000.000đ, toàn bộ tiền là của bà bỏ ra. Ngày 15/6/2005, giữa bà và bà M lập "Giấy thỏa thuận công nợ" nhưng đây là việc bà góp tiền cho bà M mua nhà đất đầu tư kinh doanh chứ không phải cho bà M mượn tiền để mua nhà đất.

Ngày 25/8/2005, Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà M. Lợi dụng khi bà về M thì ngày 10/9/2007, bà M và ông T đã tự ý ký hợp đồng bán nhà đất Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Văn Ch, ông Nguyễn Hữu Đ và ông Nguyễn Hữu V là trái pháp luật, vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của bà.

Ngày 18/8/2005, bà đã khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu bà M trả số tiền 1.800.000.000đ nhưng sau đó bà rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Theo "Giấy thỏa thuận công nợ" ngày 15/6/2005 có nội dung: *"...Bắt đầu kể từ ngày làm giấy này, chị M chỉ được quyền treo bảng bán nhà 77 Đường L, sau khi Công ty TNHH D được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận*" thì theo bà N, giấy này do ông T, bà M lập nên bà ký và không rõ nội dung như thế nào nhưng theo bà thì bà M chỉ có quyền treo biển bán nhà chứ không có quyền bán nhà. Do đó, bà Trần Thị Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại 77 Đường L, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của bà N và bà M; xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà M với các ông Trương Văn Ch, ông Nguyễn Hữu Đ và ông Nguyễn Hữu V lập ngày 10/9/2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2007 tại Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại 77 Đường L đã chỉnh lý, biến động sang tên cho ông Trương Văn Ch.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T trình bày:***

Nhà đất tại Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Phú M mua vào năm 2001, nguồn tiền là do bà M bán 03 ngôi nhà và 01 xe tải của bà M tại Gia Lai được 2.000.000.000đ để về Đà Nẵng mua đất và xây dựng nhà. Khi mua đất làm nhà bà M có mượn của bà N số tiền 350.000.000đ, do đó bà N viết giấy thỏa thuận công nợ ngày 15/6/2007 như trên.

Nguồn gốc đất tranh chấp Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng là của ông Lê Hiệp Đồng và bà Nguyễn Thị Mai. Ngày 26/6/2003 ông Đồng, bà Mai đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 72m^2 cho ông T, bà M. Ngày 27/2/2004, ông T chuyển nhượng phần sở hữu của mình cho bà M. Ngày 02/4/2004, bà M được Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp giấy phép xây dựng nhà ở. Ngày 25/8/2005, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng. Do đó nhà đất này là tài sản sở hữu riêng của bà M. Bà M, ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N xác định nhà đất tại 77 Đường L là tài sản chung của bà M và bà N, không chấp nhận yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà M với ông Ch, ông Đ và ông V lập ngày 10/9/2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất lập ngày 02/11/2007 tại Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng là vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất 77 Đường L đứng tên bà M đã chỉnh lý, biến động sang tên cho ông Ch.

**** Bị đơn ông Trương Văn Ch trình bày:***

Ngày 10/9/2007, ông cùng ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V nhận chuyển nhượng nhà đất tại 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng của bà Nguyễn Thị Phú M với giá 2.900.000.000đ. Mặc dù khi đó bà M đang thế chấp giấy tờ nhà đất tại Ngân hàng N, Đà Nẵng để vay tiền nhưng bà M đã trả hết tiền cho Ngân hàng nên hai bên đã đến Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng chứng nhận hợp đồng vào ngày 11/9/2007, sau đó được sửa đổi, bổ sung ngày 02/11/2007 do ông Đ và ông V không tiếp tục nhận chuyển nhượng chỉ còn ông nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Khi ông mua nhà đất của bà M ông không biết bà N có tranh chấp nhà này với bà M. Ngày 09/11/2007 Ủy ban nhân dân quận T đã hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ và ông đã đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất 77 Đường L. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà M, ông T với ông, ông Đ và ông V lập ngày 10/9/2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2007 tại Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất 77 Đường L đứng tên bà M đã chỉnh lý, biến động sang tên cho ông.

Ngoài ra, việc Tòa án xác định ông là bị đơn là không đúng mà ông chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án này vào thời điểm năm 2007 thì ông đã dùng nhà đất 77 Đường L để bảo lãnh cho ông Lê Võ Th vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P, Chi nhánh T. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, ông Th đã thanh toán xong khoản nợ vay cho Ngân hàng và ông đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do đó, ông Th và Ngân hàng Thương mại cổ phần P - Chi nhánh T không còn lien quan trong vụ án này nữa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Võ Anh Th trình bày:*** Bà đồng ý như lời trình bày và yêu cầu của ông Trương Văn Ch.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số X, thành phố Đà Nẵng có ý kiến thể hiện trong Văn bản ngày 14/12/2015 như sau:***

Phòng công chứng đã tiến hành rà soát, xem xét trình tự thủ tục, hình thức nội dung, áp dụng pháp luật đối với việc thụ lý, chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với lô đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 410, tờ bản đồ số 14, tại Số 77 Đường L, quận T,

thành phố Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phú M và ông Phạm Thành T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V, ông Trương Văn Ch đã được Phòng công chứng số X chứng nhận là đúng quy định pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại tại thời điểm công chứng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc để chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy Phòng công chứng số X thấy rằng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định pháp luật. Phòng công chứng số X xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có ý kiến trả lời.

Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩn số 01/2017/DS-ST ngày 03/1/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng đã quyết định.

Áp dụng: - Điều 214, 215 và 224 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

- Điều 34, 68, 147, 165 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích N đối với bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T và ông Trương Văn Ch.

1. Công nhận ngôi nhà 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng trị giá 6.070.000.000đ (Sáu tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) là tài sản chung của bà Trần Thị Bích N và bà Nguyễn Thị Phú M.

2. Bà Nguyễn Thị Phú M có nghĩa vụ thối trả giá trị tài sản chung cho bà Trần Thị Bích N số tiền 4.284.813.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu tám trăm mười ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Bích N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/9/2007 giữa bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T với ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V và ông Trương Văn Ch được Phòng công chứng số X, thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 11/9/2007 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02/11/2007 giữa bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T với ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V và ông Trương Văn Ch được Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 03/11/2007 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày

2/8/2005 cho bà Nguyễn Thị Phú M, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Trương Văn Ch ngày 09/11/2007.

5. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Phú M phải chịu là 112.284.813đ;

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích N số tiền 8.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002523 ngày 25/8/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

6. Chi phí định giá tài sản là 16.763.000đ bà Nguyễn Thị Phú M phải chịu, nhưng bà Trần Thị Bích N đã tạm ứng để chi nên bà M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N 16.763.000đ.

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

Ngày 10/1/2017, bà Trần Thị Bích N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 10 tháng 01 năm 2017, bà Trần Thị Bích N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 17 tháng 01 năm 1017 bà N có đơn xin rút một phần đơn kháng cáo, bà N chỉ kháng cáo nội dung cụ thể là: Không đồng ý với quyết định án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu của bà đã đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10/9/2007 giữa chị Nguyễn Thị Phú M và ông Trương Văn Ch là vô hiệu toàn bộ, do vậy bà cũng không chấp nhận việc chị M trả cho bà số tiền 4.284.813.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích N vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo như trên,và không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Xét thấy kể từ khi Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của bà Trần Thị Bích N quá trình giải quyết vụ án đã qua nhiều lần xét xử cụ thể như sau:

1/ Bản án số 150/2008/DS-ST ngày 5/6/2008 Tòa án nhân dân Quận T (BL191) công nhận tài sản tại 77 Đường L là tài sản chung, bác yêu cầu hủy hợp đồng, chuyển nhượng nhà đất giữa chị Nguyễn Thị Phú M và ông Trần Văn C.

2/ Bản án số 46/2008/DS-PT ngày 15/9/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng,tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa chị M và ông Ch, công nhận là tài sản chung. Chị M và anh Chung trả cho ông Ch 3.818.013.000 đồng. Bà N được sử dụng nhà.

3/ Ngày 12/3/2009 Viện kiểm sát nhân dân tối cao Kháng nghị số 20/QĐ-KN.Tại bản án Giám đốc thẩm số 215/DS-GĐT ngày 27/5/2009: Hủy bản án phúc thẩm số 46/2008/DS-PT với nhận định hủy án để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4/ Bản án số 56/2009/DS-PT ngày 04/9/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản. Bà M và ông T phải trả ông Ch 4.736.026.000 đồng.

5/ Ngày 04/2/2010 Viện kiểm sát nhân dân tối cao Kháng nghị số 19, Kháng nghị bản án số 56/2009 với nhận định hợp đồng mua bán tài sản có hiệu lực. Tại bản án số 244/DS-GĐT ngày 25/3/2011 không chấp nhận kháng nghị.

6/ Ngày 25/2/2014, Chánh án Tòa án tối cao Kháng nghị số 45/2014/KN-DS kháng nghị hủy các bản án Giám đốc thẩm số 244 ngày 25/3/2011, hủy Quyết định số 215, hủy bản án dân sự phúc thẩm số 56/2009, hủy quyết định giám đốc thẩm số 215/2009, hủy bản án dân sự phúc thẩm số 46/2008, hủy bản án sơ thẩm số 150/DS-ST ngày 05/6/2008 của Tòa án nhân dân quận T.

7/ Tại bản án số 01/2017/DS-ST ngày 03/1/2017 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nhà đất là tài sản chung của bà N và chị M, chị M có nghĩa vụ trả cho bà N 4.284.813.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán tài sản vô hiệu.

[1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét khách quan toàn diện và đầy đủ chứng cứ.

Xét đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất 72m^2 đang tranh chấp tại số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc của ông Lê Hiệp Đồng và bà Nguyễn Thị Mai, ngày 26/6/2003 ông Đồng và bà Mai chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho anh Phạm Thành T và bà Nguyễn Thị Phú M. Ngày 04/3/2004, anh T làm thủ tục chuyển QSD đất nêu trên cho chị M đứng tên. Ngày 2/4/2004 chị M được Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp giấy phép xây dựng, sau đó chị M đã tiến hành xây dựng nhà 77 Đường L gồm 06 tầng và 01 gác lửng. Ngày 25/8/2005 chị M được UBND quận T, thành phố Đà nẵng cấp GCN quyền sở hữu nhà và QSD đất ở. Ngày 10/9/2007, vợ chồng chị M anh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 77 Đường L cho các ông Nguyễn Hữu Đ, Nguyễn Hữu V và ông Trương Văn Ch. Hợp đồng được Phòng công chứng nhà nước số X Thành phố Đà Nẵng chứng nhận vào ngày 11/9/2007. Ngày 02/11/2007, chị M anh T và các ông Đ, ông V và ông Ch tiếp tục lập "hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn với đất" theo hợp đồng sửa đổi bổ sung nêu trên thể hiện bên nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên chỉ còn ông Trương Văn Ch. Hợp đồng đã được Phòng công chứng Nhà nước số X TP. Đà Nẵng chứng nhận ngày 03/11/2007, ngày 09/11/2007 ông Ch đã đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tai 77 Đường L, TP. Đà Nẵng.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất được ký kết giữa chị M anh T với ông Trương Văn Ch là vô hiệu hội dồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm 11/9/2007 chị M và anh T là người được nhà nước công nhận đứng tên chủ sở hữu nhà và đất tại 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng do vậy anh chị được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và sở hữu nhà theo quy định của pháp luật, vì thế chị M và anh T được quyền chuyển nhượng tài sản theo quy định, chính vì vậy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên có hiệu lực kể từ ngày phòng công chứng chứng nhận. Đến ngày 09/11/2007 ông Ch đã đăng ký sang tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại 77 Đường L, và ông cũng là người trực tiếp sử dụng nhà của mình đã mua từ thời điểm đó cho đến nay là 10 năm. Như vậy về mặt hình thức thì việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

[2.1] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng thấy rằng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N cho rằng tài sản trên là của chung giữa bà N và chị M do vậy chị M không có quyền được chuyển nhượng, vì căn cứ vào giấy thỏa thuận công nợ ngày 15/6/2005 là chứng cứ các bên đều thừa nhận có ký kết có nội dung:

"Bà Nguyễn Thị Phú M là người mua miếng đất 77 Đường L, phường V, quận T, Tp. Đà Nẵng với số tiền là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng y) trong đó bà M đã bỏ vốn là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng y), số tiền còn lại mượn của bà Trần Bích N là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng y).

Sau khi thỏa thuận bà N đã hợp tác xây dựng căn nhà trên miếng đất của bà Nguyễn Thị Phú M với số tiền 1.450.000.000đ (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng y). Vậy hiện nay bà M thiếu bà N số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng y).

Nhưng hiện nay căn nhà 77 Đường L, mượn cầm tại Ngân hàng N, Đà Nẵng theo hợp đồng số

81-17-4040- 03/01/2004:500.000.000 đồng

81-26-0510- 03/3/2005:200.000.000 đồng

81-26-5003- 13/01/2005:300.000.000 đồng

Với tổng số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng y). Số tiền này đã cho bà Trần Thị Bích N mượn.

Bắt đầu kể từ ngày làm giấy này, bà M được quyền treo bảng bán nhà 77 Đường L, sau khi Công ty TNHH D được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.

Tính từ ngày treo biển bán nhà, bà Trần Thị Bích N sẽ chịu trách nhiệm trả lãi cho Nghân hàng 3 tháng đầu. Nếu quá thời hạn 3 tháng chưa bán được nhà, lãi nghân hàng phải tả theo tỷ lệ: Chị M chịu 40%, bà N chịu lãi 60% (Sau khi bán

được nhà chị M phải trả cho nghân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, và trả cho bà N 800.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi bán nhà hoàn toàn thuộc về quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Phú M).

Đến hôm nay, tất cả các giấy tờ có liên quan đến vay mượn di chúc (nếu có) về căn nhà 77 Đường L đều không còn giá trị pháp lý nữa. Tất cả các bên liên quan đều thực hiện nghiêm túc bản thỏa thuận này".

Căn cứ vào giấy thỏa thuận nêu trên có đủ căn cứ để khẳng định, trị giá nhà và đất tại 77 Đường L, Quận T, TP Đà Nẵng là của chung giữa bà N và chị M: Bởi lẽ theo thỏa thuận giữa 2 bên thì bà N nhất trí hợp tác xây dựng căn nhà trên đất với số tiền 1.450.000.000 đồng. Tại thời điểm 2004 bà N cũng biết và nhận thức được bà không được phép đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Do vậy án sơ thẩm nhận định "*Ngôi nhà 77 Đường L là tài sản chung của bà N và chị M*" là chưa chính xác và đầy đủ và chưa phù hợp với bản chất nội dung sự việc và thỏa thuận giữa các đương sự cũng như pháp luật tại thời điểm đó, do vậy cần xác định giá trị tài sản nêu trên là của chung giữa chị M và bà N là phù hợp. Chính vì muốn thu hồi số tiền đã bỏ ra hợp tác đầu tư do vậy bà N đã nhất trí xác nhận phần vốn góp của mình và cũng đồng ý để chị M được bán căn nhà nêu trên thu hồi công nợ. Do vậy chị M đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Trần Văn C là đúng với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của 02 bên, giá trị nhà đất khi chuyển nhượng giữa các bên là 2.900.000.000 đồng, là số tiền lớn hơn số tiền mà bà N được nhận sau khi bán nhà 800.000.000 đồng, do vậy quyền lợi của bà N vẫn được đảm bảo theo thỏa thuận.

Tại thời điểm ngày 11/9/2007, Công ty TNHH D cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận đăng ký hoạt động sau nhiều lần đăng ký thay đổi.

[3] Như vậy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Nguyễn Thị Phú M và ông Trương Văn Ch là hoàn toàn hợp pháp về hình thức nội dung cũng như bản chất nội dung sự việc thông qua sự thỏa thuận giữa chị N và bà M. Án sơ thẩm chấp nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng giữa chị M và ông Ch là hợp pháp, đồng thời chia giá trị nhà đất theo tỷ lệ vốn góp của các bên, và buộc chị M phải hoàn trả cho bà N khoản tiền tương ứng với phần góp vốn là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự trong đó có ông Trương Văn Ch là người nhận chuyển nhượng tài sản hợp pháp và ngay tình, bởi lẽ trước, và tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng và ra công chứng, bà N và chị M chưa có tranh chấp gì về nhà đất nêu trên, vì đã có thỏa thuận cho phép chị M được treo biển bán nhà.Ông Ch cũng sử dụng nhà mua được từ thời điểm đó đến nay đã 10 năm. Do vậy bên phía bà N cho rằng bà M chỉ được quyền treo biển bán nhà mà không được quyền bán là không phù hợp với thỏa thuận 2 bên ký kết. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bà N cũng thừa nhận, về mặt pháp lý thì bà M được quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, và khi chuyển nhượng thì bà N cũng không được quyền ký vào các hợp

đồng chuyển nhượng. Mặt khác từ khi thỏa thuận ngày 15/6/2005 thì sau hơn 02 năm việc mua bán nhà mới được thực hiện, và ông Ch nhận chuyển nhượng nhà đất là do có sự giới thiệu của nghân hàng đang nhận thế chấp tài sản nêu trên, nhưng đến hạn trả nợ phía người thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[**3.1**] Xét ý kiến của bà N cho rằng: Phía ông Ch mua nhà khi đang có tranh chấp là không có căn cứ bởi lẽ:

Sau khi có thỏa thuận ngày 15/6/2005 thì ngày 18/8/2005 bà Trần thị bích N khởi kiện bà M đòi số tiền 1.800.000.000 đồng theo thỏa thuận (ngày 04/12/2007 Tòa án ra quyết định đình chỉ vụ án đòi nợ tiền do bà N rút đơn khởi kiện), chứ tại thời điểm trước **11/9/2007** các bên không hề có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nhà đất giữa chị M với các ông Ch, ông Đ và ông V. Đối với hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày **02/11/2007** các bên chỉ thay đổi bổ sung chủ thể bên mua chỉ còn ông Trần Văn C còn các nội dung khác vẫn có hiệu lực theo hợp đồng ngày 11/9/2007. Đến ngày **27/11/2007,** bà Trần Thị Bích N mới chính thức làm đơn khởi kiện tranh chấp chia tài sản chung với chị M có liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng căn nhà 77 Đường L nêu trên (BL29). Cũng trong quá trình giải quyết vụ án kiện đòi nợ tiền của bà N, ngày 17/9/2007 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ra Văn bản số 384/2007/CV-TA v/v yêu cầu sở Tài nguyên môi trường và phòng Công chứng tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại 77 Đường L cho ông Ch (BL09). Do ông Ch khiếu nại Văn bản trên nên ngày 26/10/2007 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành văn bản 455/CV-TA thu hồi văn bản 384/2007 nêu trên (BL523).

[4] Đơn kháng cáo của bà N cho rằng giá trị nhà đất tại 77 Đường L không phải do bà đưa ra. Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo này là không có căn cứ. Bởi lẽ sau khi Tòa án thông báo để các bên đưa ra giá nhà đất đang tranh chấp thì ông Trần Văn Hùng người được bà N ủy quyền tham gia tố tụng có văn bản ý kiến nhà đất là 6.070.000.000 đồng (BL808) và tại buổi hòa giải ngày 26/10/2016 ông Hùng cũng đưa ra giá nhà đất nêu trên (BL821). Về phía bị đơn và người liên quan không có ý kiến gì về giá bên nguyên đơn đưa ra.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N là không có căn cứ để chấp nhận. Việc xét xử như án sơ thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đúng với bản chất sự việc,và sự ổn định cho các bên đương sự khi vụ án đã kéo dài nhiều năm, qua nhiều cấp xét xử.

[5] Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm cho rằng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng 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 không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N.

[6] Án phí: Bà Trần thị Bích N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi những lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 3/1/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Áp dụng:

- Điều 214, Điều 215 và Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

- Điều 34, Điều 68, Điều 147, Điều 165 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích N đối với bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T và ông Trương Văn Ch.

1. Công nhận trị giá ngôi nhà, đất tại số 77 Đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng trị giá 6.070.000.000đ (Sáu tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) là tài sản chung của bà Trần Thị Bích N và bà Nguyễn Thị Phú M.

2. Bà Nguyễn Thị Phú M có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị tài sản chung cho bà Trần Thị Bích N số tiền 4.284.813.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu tám trăm mười ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Bích N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/9/2007 giữa bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T với ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V và ông Trương Văn Ch được Phòng công chứng số X, thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 11/9/2007 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02/11/2007 giữa bà Nguyễn Thị Phú M, ông Phạm Thành T với ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu V và ông Trương Văn Ch được Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 03/11/2007 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/8/2005 cho bà Nguyễn Thị Phú M, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Trương Văn Ch ngày 09/11/2007.

5. Án phí: Bà Trần Thị Bích N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp tạm ứng theo biên lai số 000977 ngày 16 tháng 01 năm 2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Nay số tiền tạm ứng án phí chuyển thành tiền án phí.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSNDCC Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân thành Phố Đà Nẵng.
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành