

Bản án số: **187/2024/DS - PT**

Ngày: 30 – 9 – 2024

V/v “*Yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của 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: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

- 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: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2024/QĐPT – DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 265/2024/QĐ – PT ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị D**, sinh năm 1932, CMND số 20031xxxx; Địa chỉ: E, xã P2, huyện V, Tp Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trương Thị D: Ông Trần Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 69 R, quận Y, thành phố Đà Nẵng (Giấy uỷ quyền công chứng số

005498 quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/7/2021 tại Văn phòng Công chứng H). Ông Q có mặt

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn C**, sinh năm 1969, CCCD số 04806900xxxx và bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1972, CCCD số 04817200xxxx; Cùng địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Ông C, bà T có mặt

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

3. 1. Bà **Nguyễn Thị X** (Đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X, bao gồm:

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn I, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê P1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn F, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Lê Thị D1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn G, xã J, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê Trung D2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn K, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X đều xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1959. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.3. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.4. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1976. Bà L1 có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

3.5. Ông **Nguyễn X1**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 27, phường M, quận E1, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.6. Ông **Nguyễn Thành K**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 16, phường R1, quận E1, thành phố Đà Nẵng. Ông K có mặt.

3.7. Ông **Nguyễn K1** (Đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K1, bao gồm:

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960;

- Ông Nguyễn Ngọc C2, sinh năm 1992;

- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993;

- Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2001;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Bà **Phan Thị H3** (Đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hồng: Bà **Nguyễn Thị Thanh N**; Địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà

Năng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Bà **Nguyễn Thị Minh T1**, sinh năm 1994, CCCD số 04819400xxxx; Địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Bà T1 có mặt.

3.10. Ông **Lê Hữu P1**, CMND số 20090xxxx;

3.11. Bà **Phạm Thị V1**, CMND số 20100xxxx;

Cùng địa chỉ: Thôn U, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.12. **Ủy ban nhân dân xã P2**, huyện V, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Quốc lộ 1xB, thôn Y1, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn B, Công chức TPHT UBND xã P2 (theo Giấy ủy quyền ngày 30/9/2024 của Chủ tịch UBND xã P2). Ông B có mặt.

3.13. **Văn phòng Công chứng B1**; Địa chỉ: Thôn F, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.14. Ông **Nguyễn Văn L2**, sinh năm 1989, CMND số 20157xxxx;

3.15. Bà **Khúc Thị N1**, sinh năm 1989, CMND số 20186xxxx;

Cùng địa chỉ: Thôn Y1, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.16. **Ngân hàng TMCP Z**; Địa chỉ: Tầng 1 và tầng 2 Toà nhà U1– 111A I1, Phường S1, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V2 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy T2, CCCD số 03009101xxxx, Cán bộ Ngân hàng TMCP Z (theo Giấy ủy quyền số: 067296.24 ngày 04/4/2024 của Tổng Giám đốc và Giấy ủy quyền V/v nộp đơn kháng cáo và tham gia tố tụng số: 187322.24 ngày 06.9.2024 của Giám đốc THN Trực tiếp và XLN Vùng – Vùng Bắc Trung Bộ - Khối Mạng lưới Kinh doanh Ngân hàng bán lẻ Z). Ông T2 có mặt.

3.17. **Ngân hàng Liên doanh W (W)**; Địa chỉ: Toà nhà số 75 F1, phường F1, quận G1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Minh T3 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Khuê T4 – Nhân viên Ngân hàng W, (theo Quyết định ủy quyền số 00990/QĐ-PC ngày 26/7/2023 và Giấy ủy quyền số 77/2023/QĐ-KTTH ngày 20/3/2024 của Ngân hàng W). Bà T4 có mặt

4. Do có kháng cáo của:

- Bị đơn ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z và Ngân hàng Liên doanh W.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 21/6/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2022 và ngày 15/6/2022, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Q trình bày:*

Vào năm 1978 bà Trương Thị D và chồng là ông Nguyễn Thành L3 mua nhà và đất tại thửa số 03, tờ bản đồ số HP03, diện tích 574,50m² (trong đó: 300m² đất ở, 274,50m² đất khuôn viên), tại Thôn J1, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng của Trạm Kiểm Lâm và một phần mua thêm của bà Trần Thị N2. Trên đất có nhà cấp bốn của Trạm Kiểm lâm, gia đình ông L3, bà D ở trên đất đó.

Ngày 19/6/2002 bà Trương Thị D và ông Nguyễn Thành L3 được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ ghi tên bà Trương Thị D. Trong quá trình sử dụng năm 2009, con trai bà là ông Nguyễn C có mượn và cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, từ đó đến cuối năm 2019. Vì là con trai ruột nên bà tin tưởng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông C cất giữ.

Năm 2020 bà D phát hiện thửa đất trên đã được chỉnh lý đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 từ ngày 10/5/2010 và ngày 04/02/2020 Ông C bà T đã làm thủ tục để 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 CT 531xxx, thửa đất số 61, tờ bản đồ 18, có diện tích 589m² (300m² đất ở, 289m² đất trồng cây hàng năm khác) mới.

Trong năm 2020 vợ chồng ông Nguyễn C đã tách thửa đất trên thành hai thửa đất. Một thửa tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Minh T1 có diện tích 162,2m² và chuyển nhượng cho ông Lê Hữu P1 bà Phạm Thị V1 diện tích 151m², diện tích đất sau khi tách thửa còn lại là 275,8m² và được điều chỉnh thành thửa mới là 562. Bà T1 và vợ chồng ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên chính mình.

Năm 2022 ông P1 và bà V3 đã chuyển nhượng thửa đất tiếp cho ông Nguyễn Văn L2 và bà Khúc Thị N1. Cả hai hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng B1. Khi biết sự việc trên bà D mới biết ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 đã tự ý lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 giữa bên tặng cho là bà Trương Thị D tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 vào năm 2010 và được UBND xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng ký xác nhận ngày 30/3/2010.

Thửa đất trên là tài sản chung của bà D và ông L3, do đó khi tặng cho phải được phép của ông L3 và bà D nhưng hợp đồng tặng cho lập tại UBND xã P2 không có chữ ký của ông L3 là vi phạm pháp luật, hơn nữa bà D không ký tặng cho Ông C và bà T thửa số 03, tờ bản đồ số HP03 trên, chữ ký trên hợp đồng không phải của bà D nên Hợp đồng bị vô hiệu.

Nay, bà Trương Thị D khởi kiện ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 yêu cầu Tòa án giải quyết với các nội dung:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 giữa bên tặng cho bà Trương Thị D và bên được tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 lập ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng vô hiệu. Các hợp đồng mà Ông C, bà T thực hiện sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng bị vô hiệu theo, cụ thể:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129 ngày 26/3/2020 giữa bên tặng cho ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng B1 vô hiệu.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1 tại Văn phòng Công chứng B1, sau đó ông P1, bà V3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L2 và bà Khúc Thị N1 mặc dù cũng bị vô hiệu. Nhưng khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2020, ông P1 với bà V3 không biết hợp đồng tặng cho bị vô hiệu; đồng thời Ông C, bà T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau khi nhận chuyển nhượng ông P1 và bà V3 đã được chỉnh lý đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P1, bà V3 với vợ chồng ông L2 và bà N1 là bên thứ ba ngay tình nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 không bị vô hiệu nên bà D xin rút yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Hủy chỉnh lý sang tên ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406070102, Hồ sơ gốc số 57980, do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2002, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện V cập nhật sang tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 ngày 10/5/2010.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx, thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ 18, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 và các chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại tình trạng đứng tên bà Trương Thị D, ông Nguyễn Thành L3 (chết năm 2018), người kế thừa là các con của ông L3.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 giữa Bà T1 với Ngân hàng Liên doanh W (chi nhánh Đà Nẵng) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 30/11/2022 vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 29/5/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 giữa ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với Ngân hàng TMCP Z ngày 03/8/2023 vô hiệu.

Bà Trương Thị D và các con ông L3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh biến động lại tên của mình hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở đã cấp cho bà Trương Thị D theo đúng quy định của pháp luật.

+ Buộc Ông C và bà T trả lại 438m² đất (hợp nhất của hai thửa 562 và thửa 560) cho bà D và ông L3 (chết năm 2018), người thừa kế của ông L3. Bà D đồng ý thời trả giá trị tài sản trên đất và công sức xây dựng, quản lý, chăm sóc, coi nới diện tích đất cho Ông C và bà T theo giá của kết luận định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 5230257/CT-AVALUATION của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính A Miền Trung.

+ Không yêu cầu xác định lỗi của UBND xã P2, huyện V trong việc chứng thực hợp đồng tặng cho số 122, quyền số 01 ngày 30/3/2010 dẫn đến vô hiệu.

Đối với đất, nhà nằm tại thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Z - Chi nhánh quận Y, thành phố Đà Nẵng. Đây là quan hệ giữa ngân hàng với vợ chồng Ông C, do Ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1 hiện thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh W - Chi nhánh Đà Nẵng tại Hợp đồng thế chấp số 310/2022/HĐTC-HC ngày 18/11/2022. Thời điểm thế chấp Bà T1 đã là đương sự với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng vẫn cố tình thế chấp để vay tiền ngân hàng, ngân hàng cũng không hỏi rõ tình trạng tài sản mà vẫn tiến hành thế chấp và cho vay tiền là hành vi lừa dối nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đối với hợp đồng tín dụng vay giữa Bà T1 với Ngân hàng do không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

Về kết quả thẩm định giá, xem xét thẩm định giá nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì thêm.

Về án phí và chi phí tố tụng nguyên đơn xin tự nguyện chịu.

** Bị đơn:*

- Ông Nguyễn C trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm trình bày:

Vợ chồng ông là Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 (sau đây viết tắt là: vợ chồng Ông C) ở với cha là ông Nguyễn Thành L3 và mẹ là bà Trương Thị D từ năm 1993, nhưng thời gian sau ba mẹ ông không sống chung với vợ chồng ông mà ở riêng tại nhà gần vợ chồng ông. Trong thời kỳ hôn nhân cha mẹ Ông C có tạo lập được nhà và đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03 diện tích 574,50m²; tại thôn J1, xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Năm 2010, bà D đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyển số 01 ngày 30/3/2010, được Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng chứng thực cho vợ chồng Ông C, bà T toàn bộ thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03. Cùng năm đó vợ chồng Ông C đã đăng ký biến động sang tên. Việc bà D lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03 được cha là ông Nguyễn Thành L3 và các anh chị em trong gia đình đồng ý. Vợ chồng Ông C và bà D không đi trực tiếp đến UBND xã ký hợp đồng, các thủ tục tặng cho là do cha là ông Nguyễn Thành L3 thực hiện.

Năm 2020 vợ chồng Ông C làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx ngày 04/02/2020, thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18, có diện tích 589m² (300m² đất ở, 289m² đất trồng cây hàng năm khác) đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, diện tích đất trồng cây hàng năm khác tăng lên là 14,5m² (diện tích 574,50m² + 14,5m² = 589m²).

Về hiện trạng đất, trước đây vùng đất trên là vùng trũng thấp, vợ chồng Ông C đã đổ thêm đất cao 1,5m để cải tạo, đôn nền mới có được hiện trạng như hiện nay. Nhà cấp 4 trước đây vợ chồng Ông C đã tháo dỡ vào năm 2019, năm 2019 xây dựng lại nhà mới và ở đến hiện nay. Toàn bộ tài sản trên đất là do vợ chồng Ông C tự xây dựng, không có công sức của người nào khác.

Năm 2020 được phép của bà D, có thỏa thuận với ông Nguyễn Thành K, nên vợ chồng Ông C đã tách thửa đất trên thêm hai lô, một lô có diện tích 151m² và một lô có diện tích 162,2m².

Cùng ngày 26/3/2020 vợ chồng Ông C đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, đều quyển số 23 tại Văn phòng Công chứng B1, chuyển nhượng 151m² đất cho ông Lê Hữu P1 và bà Phạm Thị V1 và tặng cho con gái Nguyễn Thị Minh T1 162,2m² đất. Ông P1, bà V3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 976xxx, thửa số 561, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020. Bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 97xxx6 thửa số 560, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020.

Diện tích đất còn lại sau khi tách thửa là: 275,8m², hiện vợ chồng Ông C thế chấp cho Ngân hàng TMCP Z, chi nhánh Y Đà Nẵng vay số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) để làm nhà, nhưng vợ chồng Ông C không cung cấp được hợp đồng cũng như tài liệu chứng minh vay tiền ngân hàng. Nay bà Trương Thị D khởi kiện, Ông C không đồng ý.

Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Ông C có ý kiến như sau: Trường hợp hủy hợp đồng tặng cho thì đề nghị xem xét công sức đóng góp nhà đất, việc chăm sóc cha mẹ từ năm 1993 đến nay, các tài sản cũng như quá trình cải tạo, tạo lập các công trình xây dựng như hiện nay cho vợ chồng Ông C.

Về kết quả Chứng thư thẩm định giá, kết quả về xem xét thẩm định tại chỗ, Ông C hoàn toàn thống nhất và không có ý kiến gì thêm.

Về án phí, Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Đặng Thị T5 trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của chồng là ông Nguyễn C. Ngoài ra tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định bà không trực tiếp đến UBND xã P2 để ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyển số 01 được lập ngày 30/3/2010, mà đến khi đi làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ xã P2 đến nhà hỏi gia đình có việc tặng cho trên không thì bà mới ký vào hợp đồng.

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

- Ông Nguyễn Thành K trình bày: Sinh thời, cha mẹ các ông (bà) là bà Trương Thị D và ông Nguyễn L4 (chết năm 2018) có tạo lập được nhà và thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP 03, diện tích 574,50m²; tại Thôn J1, xã P2, huyện V, TP.Đà Nẵng vào năm 1978. Nguồn gốc thửa đất là cha mẹ mua lại của Trạm Kiểm Lâm V và một phần mua thêm của bà Trần Thị N2, tuy nhiên tiền và công sức chủ yếu là của ông Thành K.

Ngày 19/6/2002 ông L3, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trương Thị D. Năm 2009 ông có nghe mẹ nói là em trai Nguyễn C có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn. Đến năm 2020 nghe ông Nguyễn C đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1 và tặng cho con gái Nguyễn Thị Minh T1 một phần diện tích đất trong phần đất cha mẹ tạo lập. Tuy nhiên khi hỏi thì mẹ ông cho rằng, bà không ký tặng cho vợ chồng Ông C đất mà chỉ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Trương Thị D mẹ ông khởi kiện Ông C, bà T yêu cầu tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa bà D với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 lập ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng và hủy chính lý

biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, ông Thành K hoàn toàn thống nhất.

- Bà Nguyễn Thị Minh T1 trình bày: Vào ngày 26/3/2020, Bà T1 được cha mẹ là ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 23 tại Văn phòng Công chứng B1 tặng cho 162,2m² đất và Bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 97xxx6 thửa số 560, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020; mục đích sử dụng: Đất ở 100m², đất trồng cây hàng năm khác 62,2m². Nay thửa đất của Bà T1 tiếp tục để cho cha mẹ kinh doanh; các tài sản trên đất là của cha mẹ bà. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh W để vay tiền.

Bà T1 xác định, việc cha mẹ tặng cho đất là hợp pháp nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.

Về xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá bà không có ý kiến gì.

Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn X1 cùng thống nhất trình bày:

Sinh thời, cha mẹ các ông (bà) là bà Trương Thị D và ông Nguyễn L4 (chết năm 2018) có tạo lập được nhà và thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP 03 diện tích 574,50m²; tại Thôn J1, xã P2, huyện V, TP.Đà Nẵng vào năm 1978. Nguồn gốc thửa đất là cha mẹ mua lại của Trại Kiểm lâm V và một phần mua thêm của bà Trần Thị N2.

Ngày 19/6/2002 ông L3, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trương Thị D. Năm 2009 các ông (bà) có nghe mẹ nói là em trai Nguyễn C có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn. Đến năm 2020 nghe ông Nguyễn C đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1 và tặng cho con gái Nguyễn Thị Minh T1 một phần diện tích đất trong phần đất cha mẹ tạo lập.

Nay bà D có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa bà D với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 được lập ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng và hủy chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, các ông (bà) hoàn toàn thống nhất.

Vì điều kiện công việc và dịch bệnh nên bằng văn bản này các ông (bà) kính đề nghị tòa án cho phép được vắng mặt các buổi xem xét phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp nhận công khai chứng cứ và hòa giải. Các phiên xem xét thẩm định tài sản, các phiên xét xử của Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị H1 và các con của Bà H1 gồm: Ông Nguyễn Ngọc C2, ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Ngọc O thống nhất trình bày:

Bà H1 xác định bà là vợ ông Nguyễn K1 (chết 2020), ông C2, ông T, ông H2, bà O xác định là con của ông Nguyễn K1.

Về việc yêu cầu khởi kiện của mẹ chồng và bà nội Trương Thị D đối với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 thì về nội dung sự việc các ông (bà) không nắm rõ hoặc còn nhỏ không biết và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, là người thừa kế của chồng, cha là ông Nguyễn K1. Nếu có được hưởng phần thừa kế của chồng, cha thì xin giao lại cho bà Trương Thị D định đoạt phần thừa kế của mình và không khiếu nại bất cứ gì sau này.

Vì điều kiện công việc và dịch bệnh nên bằng văn bản này các ông, bà đề nghị Tòa án cho các ông, bà vắng mặt các buổi xem xét phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp nhận công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên xem xét thẩm định tài sản, các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà N xác định bà là con ruột của ông Nguyễn Thành L3 (chết năm 2018) và bà Phan Thị H3 (chết 2017), cha mẹ bà chỉ có 01 mình bà, ngoài ra không có người con nào khác. Về nội dung bà trình bày tương tự ý kiến của Bà H1 và các con Bà H1, xin giao lại kỷ phần được nhận cho bà Trương Thị D định đoạt phần thừa kế của mình và không khiếu nại bất cứ gì sau này.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị X (chết năm 2021), bao gồm: Bà Lê Thị P, ông Lê P1, bà Lê Thị D1, ông Lê Trung D2, ông Lê Trung N3 cùng trình bày:

Các ông (bà) xác định là con của bà Lê Thị X và cha Lê L5 (chết trước bà X). Về nội dung các ông (bà) trình bày tương tự ý kiến của Bà H1, các con Bà H1, Bà N, xin giao lại kỷ phần được nhận cho bà Trương Thị D định đoạt phần thừa kế của mình và không khiếu nại bất cứ gì sau này.

- Ông Lê Hữu P1 và bà Phạm Thị V1 cùng trình bày:

Ông P1 và bà V3 (sau đây viết tắt là: vợ chồng ông P1) xác định, năm 2020 vợ chồng ông P1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ông C diện tích đất 151m², hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của Văn phòng Công chứng B1. Sau đó vợ chồng ông P1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 976xxx, thửa số 561, tờ bản đồ số 18 vào ngày 29/4/2020. Ngày 13/5/2022 vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L2 và bà Khúc Thị N1. Việc mua bán giữa các bên đã hoàn thành nên không còn liên quan đến vụ án. Do đó, ông bà không tham gia phiên tòa, đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng của vụ án.

- Ông Lê Văn L5, bà Khúc Thị N1 trình bày:

Vợ chồng ông L2, bà N1 (sau đây viết tắt là: vợ chồng ông L2) xác định có mua thửa đất số 561, tờ bản đồ số 18 từ ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1, diện tích 151m² vào năm 2022. Khi mua hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công

chứng, sau khi nhận chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông L2 ngày 14/6/2022. Do đó, việc giải quyết trên không còn liên quan đến vợ chồng ông L2 nên đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Tại Văn bản số 318/2023/WDN ngày 19 tháng 07 năm 2023, Ngân hàng Liên doanh W (Chi nhánh Đà Nẵng) trình bày:*

Ngày 28/11/2022, bà Nguyễn Thị Minh T1 (CCCD số 048194007xxx), sinh năm 1994 có thể chấp tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất tại địa chỉ thôn J1, xã P2, huyện V, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CU976xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/4/2020, Sổ vào sổ cấp GCN: CTs 203522, để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của ông Nguyễn C (CCCD số 048069005xxx), bà Đặng Thị T5 (CCCD số 048172003xxx) và bà Nguyễn Thị Minh T1 (CCCD số 04819400xxxx) tại Ngân hàng liên doanh W Chi nhánh Đà Nẵng.

Việc cho vay và nhận tài sản thế chấp tại W Đà Nẵng được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 đã được công chứng và đăng ký thế chấp đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án thực hiện đúng trình tự các thủ tục tố tụng có liên quan nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng liên doanh W.

- *Tại Văn bản số 113/VPCCTTTB ngày 07/6/2023 Văn phòng Công chứng B1 trình bày:*

Văn phòng Công chứng B1 thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129 ngày 26/3/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bà Nguyễn Thị M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với ông Lê Hữu P1 và bà Phạm Thị V1 là đúng.

- *Ngân hàng TMCP Z vắng mặt và không có ý kiến trình bày.*

* *Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Điều 127, 129, 132, 137, 219, 467, 692, 722 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 124, 127, 131, 213, 459, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, sửa đổi, bổ sung năm 2010 (tương ứng 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014);

- Khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107, điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với khoản 1 Điều 95, khoản 3 Điều 167; khoản 1, 3 Điều

188 Luật Đất đai năm 2013); Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

- Khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trương Thị D về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” đối với bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5.

[2] Đình chỉ phần yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 vô hiệu giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1 tại Văn phòng Công chứng B1.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Tuyên bố:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 giữa bên tặng cho bà Trương Thị D và bên được tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 được lập ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 23 ngày 26/3/2020 giữa bên tặng cho ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T1 tại Văn phòng Công chứng B1 vô hiệu.

[3.2] Hủy chính lý sang tên ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406070102, Hồ sơ gốc số 57980, do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2002, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hòa Vang cập nhật sang tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 ngày 10/5/2010.

[3.3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx, thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18, có diện tích 589m² (300m² đất ở, 289m² đất trồng cây hàng năm khác) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 và các chính lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[3.4] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18, ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1.

[3.5] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 với Ngân hàng Liên doanh W (chi nhánh Đà Nẵng) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 30/11/2022 vô hiệu.

[3.6] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 29/5/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 đều giữa ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với Ngân hàng TMCP Z ngày 03/8/2023 vô hiệu.

[3.7] Buộc ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 trả lại diện tích đất 438m² còn lại; trong đó có 162,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxxx, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18, ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1 và 275,8m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx, thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ 18, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, cùng những tài sản trên đất cho bà Trương Thị D và ông Nguyễn Thanh L3 (chết năm 2018), người thừa kế của ông L3, gồm các ông (bà): Nguyễn Thị X (bà X chết năm 2021), người thừa kế của bà X, gồm các ông (bà): Lê Thị P, Lê P1, Lê Thị D1, Lê Trung D2, Lê Trung N3; ông Nguyễn K1 (chết năm 2020), người thừa kế của ông K1 gồm ông (bà): Nguyễn Thị H1, Nguyễn Ngọc C2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Ngọc O; bà Nguyễn Thị Thanh N; bà Nguyễn Thị C1; bà Nguyễn Thị L; bà Nguyễn Thị L1; ông Nguyễn X1; ông Nguyễn Thành K; Nguyễn C quản lý, sử dụng.

Bà Trương Thị D và các đồng thừa kế của Nguyễn Thành L3 (chết năm 2018) được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại (cấp mới) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cũng như cập nhật tài sản trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan đăng ký đất đai; Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.8] Buộc bà Trương Thị D (1/2 tài sản) và những người thừa kế của ông Nguyễn Thành L3, gồm các ông (bà): Nguyễn Thị X (bà X chết năm 2021), người thừa kế của bà X, gồm các ông (bà): Lê Thị P, Lê P1, Lê Thị D1, Lê Trung D2, Lê Trung N3 (1 suất); ông Nguyễn K1 (chết năm 2020), người thừa kế của ông K1 gồm ông (bà): Nguyễn Thị H1, Nguyễn Ngọc C2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Ngọc O (1 suất); bà Nguyễn Thị Thanh N (1 suất); bà Nguyễn Thị C1 (1 suất); bà Nguyễn Thị L (1 suất); bà Nguyễn Thị L1 (1 suất); ông Nguyễn X1 (1 suất); ông Nguyễn Thành K (1 suất); Trương Thị D (1 suất) cùng thời trả giá trị tài

sản cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T tổng số tiền là 2.413.372.804đ (hai tỷ, bốn trăm mười ba triệu, ba trăm bảy hai ngàn, tám trăm lẻ bốn đồng); trong đó:

Tiền diện tích đất tăng thêm 14,5m² là 218.289.264 đồng. Nhà và công trình xây dựng trên đất: 1.471.302.907 đồng. Cây trồng trên đất: 5.000.000 đồng. Công quản lý, chăm sóc là 10% của giá trị đất của các đồng thừa kế là: 756.611.192 đồng (Đã trừ đi diện tích đất tăng thêm 14,5m²), trừ đi 01 suất (là 37.830.559đ) trách nhiệm Ông C có nghĩa vụ bồi trả cho vợ chồng Ông C.

[4] Về chi phí:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (hai triệu đồng), bà D đã nộp và chi xong. Bà D xin tự nguyện chịu nên không xem xét.

Chi phí định giá tài sản là 47.000.000đ (bốn mươi bảy triệu đồng), bà D đã nộp và chi xong. Bà D xin tự nguyện chịu nên không xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 phải chịu chung.

Án phí dân sự sơ thẩm: 81.024.667đ (tám mươi một triệu, không trăm hai bốn ngàn, sáu trăm sáu bảy ngàn đồng) bà D xin tự nguyện chịu. Nhưng được trừ vào số tiền bà Trương Thị D đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004399 và 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004398 cùng ngày 22/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Bà D còn phải nộp số tiền án phí là 80.424.667đ (Tám mươi triệu, bốn trăm hai bốn ngàn, sáu trăm sáu bảy đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Cùng ngày 04 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T1. Theo Đơn kháng cáo ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 và bà Nguyễn Thị Minh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử không đúng với thực tế khách quan, không đánh giá đúng bản chất của sự việc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C bà T còn đề nghị xem xét đối với những công trình mà Ông C bà T đã xây dựng, công sức quản lý, chăm sóc làm tăng giá trị đất cho vợ chồng ông một cách thỏa đáng đúng quy định của pháp luật.

* Ngày 01 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Z (Z), theo Đơn kháng cáo Z kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

1. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 ngày 03/8/2023 giữa ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với Ngân hàng TMCP Z; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 531xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020 là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Z. Bởi:

- Vụ án có liên quan đến tài sản đảm bảo là bất động sản hiện đang thế chấp tại Z. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là vi phạm nghiêm trọng Điều 93, 101 Bộ luật TTDS ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Z.

- Tại thời điểm Z cho vay và nhận tài sản bảo đảm đối với đối với Ông C bà T theo Hợp đồng tín dụng số 6884740.23 ngày 03.8.2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23 ngày 03.8.2023 thì Ông C bà T không thông báo cho Z biết về việc Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đang thụ lý giải quyết vụ án. Tại thời điểm Tòa án ban hành Thông báo thụ lý vụ án số: 103/2021/TLST-DS ngày 24/6/2021 và Thụ lý bổ sung số: 103A/2022/TLST-DS ngày 24/6/2022 thì tài sản bảo đảm này đã được thế chấp tại Z theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *“Trong thời kỳ Tòa án thụ lý vụ án và đưa Z vào tham gia tố tụng, thời điểm thế chấp thì Z là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng vẫn cố tình đưa thông tin sai sự thật và không xác định tài sản đó như thế nào mà vẫn cho vay”* là hoàn toàn không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi, của Z.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 18, thôn J1, xã P2, huyện V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020 được thế chấp tại Z theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 do Văn phòng Công chứng T6 công chứng ngày 29.5.2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 ngày 03/8/2023 do Văn phòng Công chứng T6 công chứng ngày 03/8/2023 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang ngày 29.5.2020. Z nhận thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận là đúng theo quy định của pháp luật. Khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 quy định: *“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 133 BLDS thì hợp đồng thế chấp giữa Ông C bà T với Z không bị vô hiệu. Việc vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D ông L3 với Ông C bà T không liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020 đang được thế chấp tại Z theo khoản 2 Điều 133 BLDS. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 ngày 03/8/2023 giữa ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với Ngân hàng TMCP Z; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 531xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020 là vi phạm nghiêm trọng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Z.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

* Ngày 03 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Liên doanh W (W), theo Đơn kháng cáo W kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể nội dung (3.5) Tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 và W – Chi nhánh Đà Nẵng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Hòa Vang đăng ký ngày 30/11/2022 vô hiệu. Với lý do:

- Tại thời điểm thế chấp, tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1. Việc vay và nhận tài sản thế chấp của W được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 133 bộ luật dân sự 2015 và Hướng dẫn tại Mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, W được xác định là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch thế chấp tài sản nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 và W.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với nội dung tại phần (3.5) Tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 và W – Chi nhánh Đà Nẵng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Hòa Vang đăng ký ngày 30/11/2022 vô hiệu.

- Đưa VPCC T7, địa chỉ 67 E3, phường R3, quận Y, thành phố Đà Nẵng, là đơn vị công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 với W vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Những người kháng cáo, gồm: bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z và Ngân hàng Liên doanh W đều giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn Trương Thị D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị X, là: Bà Lê Thị P, Ông Lê P1, Bà Lê Thị D1, Ông Lê Trung D2; Bà Nguyễn Thị C1; Bà Nguyễn Thị L; Bà Nguyễn Thị L1; Ông Nguyễn X1; Ông Nguyễn Thành K; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn K1(đã chết), bao gồm: Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Ngọc C2, Ông Nguyễn Ngọc T, Ông Nguyễn Ngọc H2, Bà Nguyễn Thị Ngọc O; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị H3(đã chết) là Bà Nguyễn Thị Thanh N (do) đại diện.... không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Vụ án có nhiều mâu thuẫn, chưa được làm rõ, nên không phát biểu quan điểm về nội dung giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngày 20/3/2024 Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử và cùng ngày ban hành Bản án sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST. Trong các ngày 01,03 và 04/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z, Ngân hàng Liên doanh W là đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 BLTTDS năm 2015, nên được thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T1 về việc đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ và trình bày thống nhất của nguyên đơn bà Trương Thị D, bị đơn ông Nguyễn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con bà D và ông Nguyễn Thanh L3 thì, thửa số 03, tờ bản đồ số HP03, diện tích 574,50m² (sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03) và nhà cấp 4 trên thửa đất, tại thôn J1, xã P2, huyện V, được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406070102, hồ sơ gốc số 57980 ngày 19/6/2002 đứng tên bà Trương Thị D là tài sản do vợ chồng bà Trương Thị D, ông Nguyễn Thanh L3 nhận chuyển nhượng của Hạt Kiểm lâm huyện Hòa Vang vào ngày 15/12/1987. Do đó, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03 là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thành L3 và bà Trương Thị D theo quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 213 Bộ luật Dân sự 2015). Nhưng tại Hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V không có chữ ký của ông L3, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông L3 đồng ý với việc bà D tặng cho Ông C bà T (tại UBND xã P2 thì UBND xã không còn lưu trữ hợp đồng tặng cho 122 và hồ sơ chứng thực hợp đồng) là vi phạm quy định tại các Điều 27 và 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 (*Điều 33 và 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014*), ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L3. Bà D cũng xác định chữ ký trên hợp đồng không phải là của bà, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ ký, tại Kết luận giám định số: 66/KL-KTHS ngày 11/01/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng xác định không đủ cơ sở kết luận chữ ký trên hợp đồng với chữ ký mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Ông C và bà T xác định ông bà và bà D không trực tiếp đến UBND xã P2 để ký hợp đồng tặng cho. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 ngày 30/3/2010, do Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V chứng thực về việc bà Trương Thị D tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 thửa số 03, tờ bản đồ số HP03, diện tích 574,50m² và nhà cấp 4 trên thửa đất, tại thôn J1, xã P2, huyện V, được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406070102, hồ sơ gốc số 57980 ngày 19/6/2002 đứng tên bà Trương Thị D là vô hiệu là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của Ông C, bà T và Bà T1 cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 ngày 30/3/2010, do Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V chứng thực về việc bà Trương Thị D tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 thửa số 03, tờ bản đồ số HP03 không vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015): Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm các giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, các giao dịch liên quan đến thửa đất số 03, tờ bản đồ số HP03 mà Ông C, bà T thực hiện với người khác sau khi có Hợp đồng tặng cho số 122 cũng vô hiệu theo, cụ thể:

Từ Hợp đồng tặng cho ngày 30/3/2010 bị vô hiệu trên, ngày 04/02/2020 ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 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 gắn liền với đất mới số CT 531xxx, thửa đất đổi lại thành thửa 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18, diện tích 589m² (tăng 14,5m²); trong đó 300m² đất ở thời hạn sử dụng lâu dài, 289m² đất trồng cây hàng năm khác thời hạn sử dụng đến tháng 7/2064, do đó giấy chứng nhận được cấp đổi số CT 531xxx này cũng bị vô hiệu. Từ giấy chứng nhận được cấp đổi này, Ông C bà T đã tách thửa đất thành hai thửa mới rồi tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Minh T1 01 lô theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 23, ngày 26/3/2020 tại Văn phòng Công chứng B1 và chuyển nhượng cho

vợ chồng ông Lê Hữu P1 và bà Phạm Thị V1 01 lô theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 tại Văn phòng Công chứng B1 ngày 26/3/2020. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định các giao dịch do Ông C, bà T tặng cho Bà T1 và Ông C, bà T chuyển nhượng cho ông P1 và bà V3 đều vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với thửa đất ông P1 và bà V3 nhận chuyển nhượng từ Ông C, bà T, ông ông P1 và bà V3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 và bà Khúc Thị N1. Ông L2 và bà N1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022. Do đó, vợ chồng ông L2 và bà N1 được xác định là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Đồng thời nguyên đơn bà D xin rút yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 tại Văn phòng Công chứng B1 ngày 26/3/2020 từ Ông C, bà T cho vợ chồng ông P1 và bà V3 vô hiệu, nên bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung này là có cơ sở.

[2.3] Về yêu cầu tính công sức quản lý, chăm sóc làm tăng giá trị đất cho vợ chồng ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5. Xét Ông C và bà T đã ở với bà D và ông L3 từ năm 1993 đến nay, quá trình sử dụng đã có công sức xây dựng tài sản trên đất trong đó năm 2020 (2019 âm lịch) Ông C, bà T đã xây dựng nhà hai tầng để ở, có công sức quản lý cũng như làm tăng diện tích đất $14,5m^2$, loại đất trồng cây hàng năm khác. Bà D thừa nhận vấn đề này và đồng ý thôi trả công sức đóng góp, quản lý, xây dựng tài sản trên đất và tôn tạo đất cho vợ chồng Ông C nên ghi nhận ý kiến của bà D. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bà D và các đồng thừa kế của ông L3 khi nhận lại đất và tài sản trên đất thì phải có nghĩa vụ thôi trả giá trị đất tăng thêm $14,5m^2$ là 218.289.264 đồng, giá trị tài sản xây dựng, công trình trên đất là 1.471.302.907 đồng, cây trồng trên đất: 5.000.000 đồng và công sức đóng góp tương xứng 10% giá trị quyền sử dụng đất còn lại (diện tích $438m^2 - 14,5m^2 = 423,5m^2$) của các đồng thừa kế là: 756.611.192 đồng (Đã trừ đi diện tích đất tăng thêm $14,5m^2$), trừ đi 01 suất là 37.830.559đ trách nhiệm Ông C có nghĩa vụ thôi trả cho vợ chồng Ông C), tổng cộng Ông C, bà T được thôi trả số tiền là 2.413.372.804 đồng là thỏa đáng, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của Ông C và bà T đối với nội dung này là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Z (Z):

Xét thấy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất nằm tại thửa số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18 được Ông C, bà T ký thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 29/5/2020 để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 3794080.20 ngày 28/5/2020, với số tiền vay 250.000.000 đồng. Ngày 03/8/2023 Ông C bà T đã tắt toán xong khoản vay cho ngân hàng, cùng ngày Ngân hàng lại làm thủ tục cho Ông C bà T vay lại theo Hợp đồng tín dụng số

6884740.23 và ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 giữa Ông C, bà T với Z ngày 03/8/2023.

Tuy nhiên, trước thời điểm Ngân hàng Z ký lại Hợp đồng tín dụng số 6884740.23 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 thì Tòa án đã đưa Ngân hàng Z vào tham gia tố tụng, ngân hàng biết việc khởi kiện và tài sản thế chấp đang có tranh chấp nhưng vẫn làm thủ tục cho vay, không tiến hành xóa thế chấp đối với hợp đồng cũ, đăng ký thế chấp mới tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm pháp luật, là không ngay tình, nên Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, nội dung kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng Liên doanh W (W).

Đối với đất, nhà và tài sản trên đất nằm tại thửa số 560, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/4/2020, đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1 hiện thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh W - Chi nhánh Đà Nẵng tại Hợp đồng thế chấp số 310/2022/HĐTC-HC ngày 18/11/2022, để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng theo món số 310/2022/HĐTD-HC ngày 28/11/2022, kèm theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 310/2022/HĐTD-HC ngày 01/12/2022.

Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, thửa số 560, tờ bản đồ số 18 đang có tranh chấp, bà Nguyễn Thị Minh T1 đã là đương sự với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng lại không báo cho ngân hàng biết tình trạng tài sản đang có tranh chấp mà vẫn cố tình mang giấy chứng nhận để thế chấp đảm bảo cho Ông C bà T vay tiền ngân hàng, Bà T1 và Ông C bà T không trung thực trong việc cung cấp thông tin tài sản cho Ngân hàng khi thực hiện thế chấp là hành vi lừa dối nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu; khi cho vay ngân hàng cũng không xác định rõ tình trạng tài sản mà vẫn tiến hành thế chấp cho vay tiền. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn bà Trương Thị D, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z và Ngân hàng Liên doanh W; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa cho rằng vụ án có nhiều mâu thuẫn, chưa được làm rõ, nên không phát biểu quan điểm về nội dung giải quyết vụ án. HĐXX xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng, Bản án sơ thẩm đã tuyên đầy đủ, đúng quy định theo Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nội dung

khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo cũng như trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được làm rõ, không còn nội dung nào mâu thuẫn, do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có cơ sở.

[7] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z và Ngân hàng Liên doanh W mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C bà Đặng Thị T5, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Minh T1, Ngân hàng TMCP Z và Ngân hàng Liên doanh W.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Điều 127, 129, 132, 137, 219, 467, 692, 722 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 124, 127, 131, 213, 459, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, sửa đổi, bổ sung năm 2010 (Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014);

- Khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107, điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 (khoản 1 Điều 95, khoản 3 Điều 167; khoản 1, 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013); Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

- Khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trương Thị D về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” đối với bị đơn ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5.

[2] Đình chỉ phần yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1187 ngày 26/3/2020 vô hiệu giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hữu P1, bà Phạm Thị V1 tại Văn phòng Công chứng B1.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Tuyên bố:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122, quyền số 01 giữa bên tặng cho bà Trương Thị D và bên được tặng cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 được lập ngày 30/3/2010 tại Ủy ban nhân dân xã P2, huyện V, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 23 ngày 26/3/2020 giữa bên tặng cho ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T1 tại Văn phòng Công chứng B1 vô hiệu.

[3.2] Hủy chỉnh lý sang tên ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406070102, Hồ sơ gốc số 57980, do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2002, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hòa Vang cập nhật sang tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 ngày 10/5/2010.

[3.3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx, thửa đất số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ số 18, có diện tích 589m² (300m² đất ở, 289m² đất trồng cây hàng năm khác) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 và các chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[3.4] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18, ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1.

[3.5] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 310/2022/HĐTC-HC ngày 28/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 với Ngân hàng Liên doanh W(Chi nhánh Đà Nẵng) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 30/11/2022 vô hiệu.

[3.6] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1274056.20 ngày 29/5/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký ngày 29/5/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8741519.23.426 điều giữa ông Nguyễn C, bà Đặng Thị T5 với Ngân hàng TMCP Z ngày 03/8/2023 vô hiệu.

[3.7] Buộc ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 trả lại diện tích đất 438m² còn lại; trong đó có 162,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 97xxx6, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho thửa số 560, tờ bản đồ số 18, ngày 29/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T1 và 275,8m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531xxx, thửa đất

số 61 (thửa mới 562), tờ bản đồ 18, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2020, đứng tên ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5, cùng những tài sản trên đất cho bà Trương Thị D và ông Nguyễn Thanh L3 (chết năm 2018), người thừa kế của ông L3, gồm các ông (bà): Nguyễn Thị X (bà X chết năm 2021), người thừa kế của bà X, gồm các ông (bà): Lê Thị P, Lê P1, Lê Thị D1, Lê Trung D2, Lê Trung N3; ông Nguyễn K1(chết năm 2020), người thừa kế của ông Kiên gồm ông (bà): Nguyễn Thị H1, Nguyễn Ngọc C2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Ngọc O; bà Nguyễn Thị Thanh N; bà Nguyễn Thị C1; bà Nguyễn Thị L; bà Nguyễn Thị L1; ông Nguyễn X1; ông Nguyễn Thành K; Nguyễn C quản lý, sử dụng.

Bà Trương Thị D và các đồng thừa kế của Nguyễn Thành L3 (chết năm 2018) được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại (cấp mới) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cũng như cập nhật tài sản trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan đăng ký đất đai; Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.8] Buộc bà Trương Thị D (1/2 tài sản) và những người thừa kế của ông Nguyễn Thành L3, gồm các ông (bà): Nguyễn Thị X (bà X chết năm 2021), người thừa kế của bà X, gồm các ông (bà): Lê Thị P, Lê P1, Lê Thị D1, Lê Trung D2, Lê Trung N3 (1 suất); ông Nguyễn K1(chết năm 2020), người thừa kế của ông Kiên gồm ông (bà): Nguyễn Thị H1, Nguyễn Ngọc C2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Ngọc O (1 suất); bà Nguyễn Thị Thanh N (1 suất); bà Nguyễn Thị C1 (1 suất); bà Nguyễn Thị L (1 suất); bà Nguyễn Thị L1 (1 suất); ông Nguyễn X1 (1 suất); ông Nguyễn Thành K (1 suất); Trương Thị D (1 suất) cùng bồi trả giá trị tài sản cho ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T tổng số tiền là 2.413.372.804đ (hai tỷ, bốn trăm mười ba triệu, ba trăm bảy hai ngàn, tám trăm lẻ bốn đồng); trong đó:

Tiền diện tích đất tăng thêm 14,5m² là 218.289.264 đồng. Nhà và công trình xây dựng trên đất: 1.471.302.907 đồng. Cây trồng trên đất: 5.000.000 đồng. Công quản lý, chăm sóc là 10% của giá trị đất của các đồng thừa kế là: 756.611.192 đồng (Đã trừ đi diện tích đất tăng thêm 14,5m²), trừ đi 01 suất (là 37.830.559đ) trách nhiệm Ông C có nghĩa vụ bồi trả cho vợ chồng Ông C.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (hai triệu đồng), bà D đã nộp và chi xong. Bà D xin tự nguyện chịu nên không xem xét.

Chi phí định giá tài sản là 47.000.000đ (bốn mươi bảy triệu đồng), bà D đã nộp và chi xong. Bà D xin tự nguyện chịu nên không xem xét.

[5] Án phí dân sự:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Nguyễn C và bà Đặng Thị T5 phải chịu chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm: 81.024.xxxđ (tám mươi một triệu, không trăm hai bốn ngàn, sáu trăm sáu bảy đồng) bà D xin tự nguyện chịu. Nhưng được trừ vào số tiền bà Trương Thị D nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004399 và 300.000 đã nộp tại biên lai thu số 0004398 cùng ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Bà D còn phải nộp số tiền án phí là 80.424.xxxđ (tám mươi triệu, bốn trăm hai bốn ngàn, sáu trăm sáu bảy đồng).

5.2. Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn C bà Đặng Thị T5 phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002023 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị Minh T1 phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002024 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng.

- Ngân hàng TMCP Z phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002017 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng.

- Ngân hàng Liên doanh W phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002016 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng.

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

7 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS huyện Hòa vang;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu