

**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 182/2024/DS-PT

Ngày 25 – 9 – 2024

V/v “*Yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở; bàn giao quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở hợp pháp; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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:

Bà M Vương Thảo

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: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 54/2024/TLPT-DS ngày 22-7-2024 về việc “*Yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở, bàn giao quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở hợp pháp; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở vô hiệu và tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06-6-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2024/QĐ-PT ngày 15-8-2024; giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1989 và bà **Trương Thục K**, sinh năm 1993, cùng địa chỉ: 233/37 E, phường R, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

* ***Bị đơn:*** Ông **Phạm Xuân H**, sinh năm 1972 và bà **Lương Thị T**, sinh năm 1971; địa chỉ: số 32 U, tổ 2x, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

- Ngân hàng TMCP B (Tên viết tắt: B); địa chỉ: Tòa nhà O, số 412 P, phường x, quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H1, chức vụ: Chuyên viên hiện trường; Địa chỉ: Số 267-269 A, phường S, quận F, thành phố Đà Nẵng; theo Quyết định ủy quyền số 239/2021/UQ-PCTT ngày 01-6-2021 của Tổng Giám đốc và Giấy ủy quyền số 11/2023/UQ-B ngày 16-01-2023 của Giám đốc Trung tâm quản lý và thu hồi nợ; có mặt.

- Văn phòng công chứng Trần Văn H2; địa chỉ: Số 295 G, phường J, quận F, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Vũ Thị D1; Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Văn H2; địa chỉ: Số 295 G, phường J, quận F, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Võ Thị Trúc M; địa chỉ: 223/37 E, phường R, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Phạm Hồng Q, sinh năm 1993; địa chỉ: số 32 U, tổ 2X, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Ông Phạm Nhật L, sinh năm 2000; địa chỉ: số 32 U, tổ 24, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Em Phạm Lương Anh T1; sinh năm 2006; địa chỉ: số 32 U, tổ 2X, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Xuân H và bà Lương Thị T (cha mẹ đẻ); có mặt.

** Người kháng cáo:* Bị đơn – Ông Phạm Xuân H và bà Lương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Trương Thục K và ông Nguyễn Văn D trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Giữa năm 2019, bà Võ Thị Trúc M – là mẹ của bà K và ông D có giới thiệu cho bà K và ông D mua một căn nhà tại mặt tiền đường U mua để đầu tư. Bà M nói rằng người bán chào giá là 1.200.000.000đ. Nhưng sau khi bàn bạc, bà K và ông D nói Bà M yêu cầu người bán bớt 50.000.000đ để còn chi phí đóng thuế sang tên sổ. Sau đó cuối tháng 6-2019, Bà M thông báo người bán đồng ý bán với giá 1.150.000.000đ. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bán đang thế chấp tại Ngân hàng nên bà K và ông D phải nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của người bán, sau đó xóa thế chấp rồi mới công chứng Hợp đồng chuyển nhượng được. Bà K và ông D nghe vậy thì không đồng ý vì sợ sau khi nộp tiền vào tài khoản người bán thì họ sẽ lật lọng, không bán nữa và bà K và ông D sẽ mất tiền. Tuy nhiên Bà M nói rằng sẽ yêu cầu bên bán ký vào Hợp đồng chuyển nhượng trước, bà K và ông D giao một phần tiền cho bên bán; sau khi xóa thế chấp xong sẽ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng; trong cùng ngày bà K và ông D sẽ giao phần tiền còn lại cho người bán.

Vì tin tưởng và cảm thấy lời Bà M hợp lý nên ngày 26-6-2019, bà K và ông D đến gặp người bán nhà là bà Lương Thị T tại Ngân hàng Z (G, Đà Nẵng). Bà K và ông D có đến nộp vào sổ tài khoản của bà T với số tiền khoản 547.000.000đ, giao cho bà T 53.000.000đ tiền mặt để bà T thanh toán thẻ tín dụng của bà T, số tiền còn lại sẽ giao sau khi Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Tại Ngân Hàng, bà T xin được nhận thêm 20.000.000đ tiền mặt để lo chữa bệnh cho người nhà đang bị bệnh.

Ngày 01-7-2019, bà K và ông D quay lại Văn phòng công chứng gặp bà T để hoàn tất các thủ tục của Hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây bà K và ông D giao số tiền còn lại cho bà T là 530.000.000đ. Đồng thời bà T xin ở lại thêm để sắp xếp việc di dời ra khỏi căn nhà. Bà K và ông D cho bà T 15 ngày để hoàn thành việc chuyển nhà và giao chìa khóa nhà lại cho bà K và ông D thì bà T xin được ở thêm. Bà T đưa ra lý do 15 ngày không kịp dọn nhà, hơn nữa con bà T đang bị bệnh. Bà K và ông D không đồng ý, tuy nhiên bà T lại lấy lý do con gái bà gặp vấn đề về thai sản nên xin vợ chồng tôi thông cảm. Tại thời điểm này, bà K và ông D cũng vừa mới xảy ra biến cố thai sản, khi nghe bà T tha thiết như vậy bà K và ông D đồng ý cho gia đình bà T ở thêm một thời gian.

Cùng chiều ngày 01-7-2019, bà K và ông D tiến hành việc nộp hồ sơ vào Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại quận C để tiến hành chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tài sản tại địa chỉ 32 U, I, C, Đà Nẵng thì được cán bộ có quyền hạn và trách nhiệm thông báo trong Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tài sản là căn nhà cấp 4, mái tôn, tường xây, trong khi đó thực tế nhà trên đất tại địa chỉ nói trên là nhà 02 tầng. Nên cán bộ hướng dẫn bà K và ông D yêu cầu bên bán ra kí giấy bán phần nhà trên đất.

Vì vậy, ngày 02-7-2019, bà K và ông D tiếp tục hẹn vợ chồng bà T đến tại UBND phường I để chứng thực giấy mua bán căn nhà trên đất tại 32 U. Một lần nữa vợ chồng bà T kí giấy bán nhà và đất cho bà K và ông D tại UBND phường I, C, Đà Nẵng.

Sau khi hoàn thành việc bổ sung tài sản trên đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất, bà K và ông D thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng B, trong đó có thế chấp nhà đất tại 32 U I, C, Đà Nẵng để vay vốn.

Đến đầu năm 2020, bà K và ông D nhiều lần nhắc đến chuyện yêu cầu gia đình bà T dọn ra khỏi nhà và trả lại tài sản cho bà K và ông D.

Giữa năm 2020, Bà M thông báo bà T muốn mua lại nhà và đất nói trên. Sau khi bàn bạc bà K và ông D đưa ra giá bán 1.500.000.000đ. Sau đó Bà M nói lại rằng bà T đồng ý mua lại nhà với giá trên và nói đợi con gái đang đi làm xa về bàn. Đến giữa năm 2020, bà T vẫn chưa dọn ra khỏi nhà và vẫn không có ý định mua lại nhà như bà nói thì ông D cùng Bà M tiếp tục tìm gặp bà T để giải quyết sự việc. Đến lúc này bà T lại nói đợi con gái về đứng vay giúp mới có tiền mua lại nhà. Khoảng thời gian 10/2020, bà T cùng con gái đến gặp bà K và Bà M để thỏa thuận lại giá mua bán căn nhà là 1.000.000.000đ thì bà K và ông D không đồng ý. Như vậy bà T đã hết lần này đến lần khác kéo dài thời gian để không trả lại tài sản cho bà K và ông D.

Sau đó vì bà K và ông D bận chăm con nhỏ và năm 2021 dịch Covid ập đến nên bà K và ông D tạm thời gác lại chuyện đòi nhà. Năm 2022 bà K và ông D gửi đơn khởi kiện vợ chồng H, bà T.

Nay bà K và ông D yêu cầu ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T trả lại tài sản nói trên cho bà K và ông D để bà K và ông D thực hiện nghĩa vụ với Ngân Hàng B.

Về số tiền nợ Ngân hàng B do thế chấp tài sản tại 32 U: Khoảng tháng 9-2019, bà K và ông D gộp 02 tài sản trong đó có tài sản tại 32 U I, C, Đà Nẵng để vay vốn, thời hạn vay là 12 tháng. Sau 12 tháng bà K và ông D rút bớt 01 tài sản ra để bán và còn lại tài sản tại 32 U, I, C, Đà Nẵng thì ngân hàng B cho bà K và ông D đáo hạn để tiếp tục vay với tổng số tiền là 1.800.000.000đ. Trong năm 2020, đặc biệt là 2021 là đỉnh điểm dịch Covid, thời điểm cấm mua bán – sản xuất, kinh tế khó khăn, không ai làm ra tiền thì bà K và ông D vẫn hoàn thành tốt nghĩa vụ trả nợ vay. Tuy nhiên sự phục hồi sau dịch quá chậm nên bà K và ông D mất khả năng thanh toán từ năm 2022. Đó là điều bà K và ông D không mong muốn. Bà K và ông D sẽ hoàn tất việc trả nợ vay khi có khả năng và đồng ý phát mãi tài sản nói trên để thanh toán nợ khi Ngân hàng có yêu cầu.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng B, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K có ý như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông D, bà K thống nhất như lời trình bày của đại diện Ngân hàng B về việc ký kết hợp đồng, số tiền vay, lãi suất thỏa thuận, mục đích vay và quyền, nghĩa vụ mà các bên đã ký kết tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Ông D, bà K xác định hiện tại còn nợ Ngân hàng B số tiền tính đến ngày 06-6-2024 là: 2.315.244.717đ; trong đó: Gốc là 1.731.933.734đ, Lãi và Lãi quá hạn: 583.310.983đ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là nhà và đất tại tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng. Nay Ngân hàng B yêu cầu ông D, bà K trả số nợ trên ông D, bà K đồng ý, trường hợp ông D, bà K không trả nợ thì đồng ý phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Tuy nhiên hiện tại nhà, đất đang tranh chấp, ông D bà K khó khăn về tài chính nên chưa trả nợ cho ngân hàng được.

** Bị đơn - ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Vào ngày 26-6-2019, bà Trương Thục K, con dâu của bà Võ Thị Trúc M có cho vợ chồng bà T và ông H mượn số tiền là 547.026.000đ, đem đến trả cho Ngân hàng W tại đường G, rồi bà Trương Thục K rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà vợ chồng bà T, ông H đang ở tại địa chỉ 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng từ Ngân hàng W.

Vào ngày 01-7-2019, Bà M buộc vợ chồng bà T và ông H phải đến công chứng tại địa chỉ 295 G của ông Trần Văn H2, chuyển nhượng tài sản của vợ chồng bà T và ông H cho con trai bà là ông D và bà K là con dâu. Bà M nói với bà B và ông H là để làm tin, khi nào vợ chồng tôi trả đủ số tiền 547.026.000đ cho bà Trương Thục K thì con Bà M sẽ ra công chứng hủy hợp đồng, bà T và ông H không ngờ Bà M và con của Bà M đã lừa ông bà chuyển nhượng rồi chuyển đứng tên tài sản của vợ chồng bà T, ông H thành tài sản của con trai Bà M và con dâu Bà M. Mẹ con Bà M đã cố tình lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà T và ông H.

Nay bà T và ông H phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng ngày 01-7-2019 (số công chứng 004167, quyền sở hữu số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn H2, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T với ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K vô hiệu; đồng thời, bà Lương Thị T yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019001380000 ngày 15-10-2019 tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng (giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B) vô hiệu.

Đối với số tiền 547.026.000đ vợ chồng bà T và ông H đã mượn của bà K và ông D thì vợ chồng ông bà sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho ông D, bà K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Ngân hàng TMCP B có người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K có vay Ngân hàng B, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0052100023300 ngày 27-9-2021: Vay số tiền 300.000.000đ; Mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất cho vay 10.5%/năm, Giấy nhận nợ số 0052100023300001 ngày 27-9-2021;

Hợp đồng tín dụng số 0052000025900 ngày 29-10-2020: Vay số tiền 1.500.000.000đ; Mục đích vay mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay 12.69%/năm, Giấy nhận nợ số 0052000025900001 ngày 29-10-2020;

Thẻ tín dụng: Hạn mức được cấp 50.000.000đ, tài khoản thẻ 9008381xxxx;

Ngày 27-9-2021, Ông D và bà K đã thực hiện việc rút vốn tại Ngân hàng B với số tiền là 300.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 0052100023300001 ngày 27-9-2021. Ngày 29-10-2020, Ông D và bà K đã thực hiện việc rút vốn tại Ngân hàng B với số tiền là 1.500.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 0052000025900001 ngày 29-10-2020.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên, Ông D và bà K đã ký với Ngân hàng B Hợp đồng thế chấp 0051900138000 ngày 15-10-2019 số công chứng số công chứng: 12424 do Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S1, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 16-10-2019. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ BĐS tại thửa đất số: 93 tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 32 U, phường I, Quận C, TP. Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, số vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu/sử dụng của Nguyễn Văn D và Trương Thục K.

Trong quá trình vay vốn, ông D và bà K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi, để đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Ngân hàng B có yêu cầu độc lập yêu cầu:

Buộc ông D và bà K phải thanh toán ngay cho Ngân hàng B tổng số tiền đến hết ngày 06-6-2024 là: 2.315.244.717đ; trong đó: Gốc là 1.731.933.734đ, Lãi và lãi quá hạn: 583.310.983đ, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 0052100023300 ngày 27-9-2021 là 363.278.778đ;

trong đó: Nợ gốc là 275.010.00đ; Lãi trong hạn là 63.394.070đ; Phạt chậm lãi là 6.591.769đ và Phạt chậm gốc: 18.282.939đ;

Hợp đồng tín dụng số: 0052000025900 ngày 29-10-2020 là 1.860.665.424đ; trong đó nợ gốc là 1.410.000.000đ; Lãi trong hạn là 384.260.157đ; Phạt chậm lãi là 39.961.108đ; Phạt chậm trả gốc là 26.444.159đ;

Thẻ tín dụng là 91.300.515đ; trong đó nợ gốc là 46.923.734đ; Lãi trong hạn là 1.321.041đ; Lãi quá hạn là 43.055.740đ.

Buộc ông D và bà K phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí phạt phát sinh kể từ ngày 07-6-2024 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số: 0052100023300 ngày 27-9-2021 và 0052000025900 ngày 29-10-2020 và Giấy đề nghị cấp thẻ ngày 03-6-2019 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông D và bà K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 0051900138000 ngày 15-10-2019 số công chứng số công chứng: 12424 do Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S1, TP. Đà Nẵng chứng nhận ngày 16-10-2019. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ BĐS tại thửa đất số: 93 tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 32 U, phường I, Quận C, TP. Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, số vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu, sử dụng của Nguyễn Văn D và Trương Thục K.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị Trúc M trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Bà Võ Thị Trúc M xác nhận lời trình bày của ông D, bà K là đúng. Bà M và bà T quen biết với nhau. Năm 2019 bà T có nợ ngân hàng, nên bà T có nhờ Bà M bán ngôi nhà tại tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng với số tiền 1.200.000.000đ. Nên Bà M có nói với vợ chồng con trai bà là ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K mau nhà, đất của bà T, ông H. Sau khi thỏa thuận thì ông D, bà K thống nhất mua nhà, đất của ông H, bà T với số tiền 1.150.000.000đ. Quá trình ông D, bà K trả nợ cho ngân hàng để lấy sổ ra và việc công chứng như trình bày của ông D, bà K là đúng. Ông D, bà K nhiều lần yêu cầu ông H, bà T giao nhà nhưng ông H, bà T không đồng ý. Nay Bà M yêu cầu ông H, bà T phải có nghĩa vụ giao nhà, đất tại tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông D, bà K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Trần Văn H2 và Công chứng viên Vũ Thị D1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Ngày 25-6-2019 ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T (bên bán) và bà Võ Thị Trúc M thay mặt cho bên mua đến Văn phòng công chứng Trần Văn H2 yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 80. Địa chỉ: Tổ 71, phường I, quận C, 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: BI 2102XX do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07-01-2013. Theo lời trình bày của các bên thì tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đà Nẵng. Do đó các bên lập hợp đồng do bên bán ký trước, để bên mua có căn cứ

chuyển tiền vào ngân hàng, sau đó làm thủ tục xóa chấp, giao nhận tiền rồi mới hoàn tất việc chuyển nhượng. Ngày 01-7-2019 Bà M cùng với vợ chồng ông D, bà K đến Văn phòng công chứng Trần Văn H2 xuất trình bản chính giấy tờ nhà, đất và có xác nhận xóa chấp. Sau khi kiểm tra giấy tờ và giao dịch nhà, đất trên phần mềm, công chứng viên đã đưa 03 hợp đồng do bên bán là vợ chồng ông H, bà T đã ký và điểm chỉ vào ngày 25-6-2019 để vợ chồng ông D, bà K bên mua ký và điểm chỉ vào 03 hợp đồng nêu trên. Căn cứ vào quy định tại Điều 43 Luật công chứng thì việc ký và xác nhận vào việc mua bán nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc giao nhận tiền của bên mua và bên bán Văn phòng công chứng không chứng kiến, nếu các bên ký vào hợp đồng để che dấu một giao dịch khác nếu có thì đó là thỏa thuận riêng Văn phòng công chứng không biết.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06-6-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, 200 và Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 323, 463, 466, 468 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K đối với bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T về việc tranh chấp yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở, yêu cầu bàn giao bàn giao QSH nhà ở và QSD đất ở hợp pháp.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng và Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

1. Buộc ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phạm Hồng Q, anh Phạm Nhật L phải giao nhà đất thửa số: 93, tờ bản đồ số 80, diện tích đất 75,3m², diện tích xây dựng 59,6m², diện tích sàn 123,8m². Địa chỉ: số 32 đường U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, sổ vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T về tuyên bố: Hợp đồng công chứng số: 004167 ngày 01-7-2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019001380000 ngày 15-10-2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền: 2.315.244.717đ; trong đó: Tiền nợ gốc là 1.731.933.734đ, tiền nợ lãi và lãi quá hạn: 583.310.983đ, ông D, bà K phải tiếp tục trả nợ lãi, gốc như đã thỏa thuận tại các hợp đồng kể từ ngày 07-6-2024 cho đến khi thanh toán xong mọi khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K không trả nợ thì phát mãi tài sản nhà, đất tại thửa đất số: 93 tờ bản đồ số 80, địa chỉ: Số 32 đường U, phường I, Quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 863643, sổ vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu, sử dụng của Nguyễn Văn D và Trương Thục K để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

4. Về án dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào 300.000đ do ông H, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0001xxx ngày 24-8-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải chịu án phí yêu cầu độc lập được chấp nhận tương ứng với số tiền: 78.304.894đ, được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do ông H, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0005292 ngày 16-6-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải nộp tiếp số tiền 78.004.894đ.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tiền tạm ứng án phí 34.468.346đ theo Biên lai thu số 0007837 ngày 21-3-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000đ nguyên đơn ông D, bà K tự nguyện chịu (đã nộp, 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 20-6-2024, Bị đơn - ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải trả lại tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 32 đường U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T; số tiền đang nợ vợ chồng ông D, bà K thì vợ chồng ông H, bà T sẽ trả lại là 599.454.000đ và tính lãi theo Ngân hàng quy định.

** 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 áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T do không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, 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] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Trần Văn H2, bà Vũ Thị D1, bà Võ Thị Trúc M, bà Phạm Hồng Q, ông Phạm Nhật L đã được Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia 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 ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T trình bày về khoản nợ tại Ngân hàng TMCP X mà bà Võ Thị Trúc M đã trả nợ đáo hạn cho ông H, bà T thì Bà M cũng chính là người làm thủ tục vay cho ông H, bà T và lấy tiền công 50.000.000đ. Ông H, bà T cũng xác nhận Bà M đã trả thay cho ông bà số tiền vay 547.026.000đ và nợ thẻ 53.000.000đ, tổng cộng 600.000.000đ nhưng không thừa nhận tiền mặt Bà M cũng như vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K đã trả cho ông bà là 20.000.000đ cho người nhà chữa bệnh và 530.000.000đ trả tại Văn phòng công chứng. Ông H, bà T cũng cho rằng có ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng vì Bà M hứa sẽ chuyển nhượng trở lại sau khi vay được tiền.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T khai lý do ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 004167 ngày 01-7-2019 là vì bà Võ Thị Trúc M hứa hẹn chuyển nhượng lại nhưng lời khai này không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 25-6-2019, ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T có đến Văn phòng công chứng yêu cầu lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 93, tờ bản đồ số 80, tại địa chỉ tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T. Ngày 01-7-2019 thì bên mua ông Nguyễn Văn D, Trương Thục K ký và điểm chỉ vào bên mua. Đồng thời công chứng viên cũng đã ký, đóng dấu xác nhận vào hợp đồng công chứng cùng ngày 01-7-2019.

Đến ngày 15-7-2019, ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T và ông Nguyễn Văn D, Trương Thục K tiếp tục lập “Văn bản thỏa thuận bổ sung về chuyển nhượng (tặng cho) bất động sản” có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng với nội dung do ngày 01-7-2019 hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 80, tại địa chỉ tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng nhưng bên chuyển nhượng chưa bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận nên nay thống nhất thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng được toàn quyền sử dụng toàn bộ bất động sản gắn liền với thửa đất nói trên (bất động sản này xây dựng năm 2014). Sau đó ông D, bà K làm thủ tục để được cấp, đổi sổ mới. Ngày 30-8-2019 thì ông D, bà K được cấp sổ mới.

Đây là thủ tục thể hiện ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T một lần nữa khẳng định lại giao dịch chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K.

[2.2] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T thừa nhận Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có đến nhà và đất tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng để thẩm định tài sản nhưng ông H, bà T không có thắc mắc, khiếu nại gì với Ngân hàng. Giữa ông H, bà T với bà Võ Thị Trúc M cũng không có bất kỳ giấy tờ vay mượn nợ hay thoả thuận nào khác để chứng minh lời khai của ông bà về việc vay mượn tiền nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 93, tờ bản đồ số 80, tại địa chỉ tổ 71, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, theo như ông H, bà T trình bày tại phiên toà hôm nay thì từ khi Bà M trả nợ thay cho ông bà tại Ngân hàng mà ông bà thừa nhận tổng số tiền 600.000.000đ đến nay chưa hề trả cho Bà M khoản tiền lãi nào. Do vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định ông H, bà T chỉ vay tiền mượn chứ không có giao dịch chuyển nhượng như ông bà trình bày.

[2.3] Việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T với ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K được thể hiện tại Hợp đồng là ngay sau khi Hợp đồng được công chứng.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, bên mua ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K đã thực hiện việc chỉnh lý biến động, cấp đổi sổ mới sang tên của người mua theo đúng quy định luật đất đai và quy định pháp luật khác có liên quan mà ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì đến các cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, ông H, bà T phản tố yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng ngày 01-7-2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019001380000 ngày 15-10-2019 vô hiệu là không có căn cứ để được chấp nhận.

[2.4] Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T và các con phải giao nhà đất thửa số 93, tờ bản đồ số 80, tại số 32 đường U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K; Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T tuyên bố Hợp đồng công chứng số 004167 ngày 01-7-2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019001380000 ngày 15-10-2019 vô hiệu; Buộc ông D, bà K phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 2.315.244.717đ và xử lý tài sản đảm bảo khi không trả được nợ là phù hợp pháp luật.

[3] Tại cấp phúc thẩm, ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T yêu cầu Toà án mở USB để chứng minh việc ông bà vay tiền của mẹ con ông Nguyễn Văn D nhưng ông D không có mặt phiên toà để xác nhận và theo nội dung cuộc nói chuyện tại USB này được ông H, bà T diễn giải bằng văn bản thì thấy không có sự liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng giữa ông H, bà T với ông D, bà K nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông H, bà T.

[4] Toà án cấp sơ thẩm không có vi phạm thủ tục tố tụng gì nghiêm trọng làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên Toà án cấp phúc thẩm không có căn cứ huỷ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã tuyên “Buộc ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phạm Hồng Q, anh Phạm Nhật L phải giao nhà đất thửa số 93, tờ bản đồ số 80, diện tích đất 75,3m², diện tích xây dựng 59,6m², diện tích sàn 123,8m², địa chỉ: số 32 đường U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, sổ vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K” là chưa đầy đủ, cần điều chỉnh “...giao cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K nhà đất...”.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu 300.000đ do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

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

- Điều 317, 318, 323, 463, 466, 468 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- 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:

I. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06-6-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K đối với bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T về việc tranh chấp yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở, yêu cầu bàn giao quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng và Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

1. Buộc ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phạm Hồng Q, anh Phạm Nhật L phải giao cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K nhà đất thửa số 93, tờ bản đồ số 80, diện tích đất 75,3m², diện tích xây dựng 59,6m², diện tích sàn 123,8m², địa chỉ: số 32 đường U, phường I, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, sổ vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thục K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T về tuyên bố Hợp đồng công chứng số: 004167 ngày 01-7-2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019001380000 ngày 15-10-2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền: 2.315.244.717đ (*Hai tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm mười bảy đồng*); trong đó: Tiền nợ gốc là 1.731.933.734đ (*Một tỷ bảy trăm ba mươi một triệu chín trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi tư đồng*), tiền nợ lãi và lãi quá hạn: 583.310.983đ (*Năm trăm tám mươi ba triệu ba trăm mười nghìn chín trăm tám mươi ba đồng*), ông D, bà K phải tiếp tục trả nợ lãi, gốc như đã thỏa thuận tại các hợp đồng kể từ ngày 07-6-2024 cho đến khi thanh toán xong mọi khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K không trả nợ thì phát mãi tài sản nhà, đất tại thửa đất số: 93 tờ bản đồ số 80, địa chỉ: Số 32 đường U, phường I, Quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số: CR 8636XX, sổ vào sổ cấp GCN: CTs193237 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30-8-2019 thuộc sở hữu, sử dụng của Nguyễn Văn D và Trương Thục K để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

4. Về án dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) do ông H, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0001081 ngày 24-8-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải chịu án phí yêu cầu độc lập được chấp nhận tương ứng với số tiền: 78.304.894đ (*Bảy mươi tám triệu ba trăm lẻ tư nghìn tám trăm chín mươi tư đồng*), được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) do ông H, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0005292 ngày 16-6-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thục K phải nộp tiếp số tiền 78.004.894 đồng (*Bảy mươi tám triệu không trăm lẻ bốn nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tiền tạm ứng án phí 34.468.346đ (*Ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi*

sáu đồng) theo Biên lai thu số 0007837 ngày 21-3-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) nguyên đơn ông D, bà K tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi).

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân H, bà Lương Thị T phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000790 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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. Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

Trần Thị Thanh Mai