| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN NGŨ HÀNH SƠN**<br>**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**<br>Bản án số: 44/2024/DS-ST<br>Ngày 10/9/2024<br>*V/v " Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố HĐ tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất v/v buộc giao đất"* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
# TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà **Nguyễn Thị Trâm**.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Văn Sơn**

Ông **Nguyễn Tuấn Ngọc**

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Quỳnh Trang** - Thư ký Toà án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tham gia phiên tòa***: Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** và bà **Trịnh Ngọc Thuỳ Trang**- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N, Tp Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc *" Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu tuyên bố HĐ tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất v/v buộc giao đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 15A/2024/QĐST-DS ngày 21/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 15B/2024/ QĐST-DS ngày 12/6/2024; Quyết định hoãn phiên toà số 15C/2024/QĐST-DS ngày 23/8/2024 giữa:

*1. Nguyên đơn:* Ông **Trần Phan Thanh P**- Sinh năm: 199x- Trú tại: 116A đường N, tổ 2x phường K, quận N, Tp Đà Nẵng. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn N**- Luật sư Chi nhánh Công ty Luật T- Địa chỉ: Số 40x T, phường H, quận L, Tp Đà Nẵng. Có mặt

*2. Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Hà M**- Sinh năm: 199x và ông **Nguyễn Đức L**- Sinh năm: 199x- Cùng trú: Tổ 14x phường A, quận T, Tp Đà Nẵng. Bà M, ông L có mặt.

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

*3.1* **Phòng công chứng số x thành phố Đà Nẵng**- Địa chỉ: Số 20x đường Đ, quận T, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

*3.2* Ông **Đàm Nguyên K**- Sinh năm: 197x- Trú tại: Số 8x P, phường P, quận S, Tp Đà Nẵng. Có mặt.

*3.3* Ông **Trần Thanh H**- Sinh năm: 197x và bà **Phan Thị Mai T**- Sinh năm: 197x – Cùng trú: 116A N, tổ 2x phường K, quận N, Tp Đà Nẵng. Ông H, bà T có mặt.

*3.4* **Văn phòng công chứng B**- Địa chỉ: Số 50 H, phường P, quận H, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

*3.5* **Văn phòng công chứng Trần Quốc V**- Địa chỉ: Số 474 L, phường K, quận N, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

*3.6* Ông **Bùi Thiên V**- Sinh năm: 199x- Địa chỉ; 63 P, phường H, quận H, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

*3.7* Bà **Nguyễn Thị Đ**- Địa chỉ: Số 75 C, tổ 143 phường A, quận T, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn- ông Trần Phan Thanh P trình bày:***

Ông P là chủ sử dụng lô đất theo Giấy chứng nhận số AN 898xxx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/200x. Qua sự giới thiệu, ông P có mượn của ông Nguyễn Đức L – bà Nguyễn Thị Hà M tổng số tiền **950.000.000 đồng** *(Chín trăm năm mươi triệu đồng).* Theo thỏa thuận tại Giấy cam kết ngày 11/08/2020 thì thời hạn trả 01 năm, kể từ ngày 11/08/2021. Khi vay tiền ông P có nhờ vợ chồng L đứng tên quyền sử dụng lô đất mà ông P đang sử dụng nhằm mục đích thuận lợi và làm tin. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Phòng Công chứng số x thành phố Đà Nẵng. Do làm ăn thua lỗ, đến nay ông P chưa trả được nợ gốc mà hàng tháng chỉ trả lãi cho vợ chồng ông L.

Nguồn gốc lô đất trên là do cha mẹ ông P tặng cho ông P để làm điều kiện kinh doanh. Khi biết việc vay mượn tiền của ông P, cha mẹ ông P đồng ý trả nợ thay và yêu cầu vợ chồng L – M trả Giấy chứng nhận QSD đất nhưng vợ chồng L M cho rằng ông P đã chuyển nhượng lô đất cho L – M nên không đồng ý.

Tại giấy cam kết ngày 11/08/2020 giữa ông P và vợ chồng L có xác nhận là vợ chồng L chỉ đứng tên giúp lô đất, thực tế không có việc mua bán xảy ra vì ông Phước thường xuyên chuyển khoản trả nợ cho ông bà L M.

Từ trình bày trên, ông P đề nghị Tòa án nhân dân quận N tuyên "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa ông P và vợ chồng L, M được công chứng tại Phòng Công chứng số x thành phố Đà Nẵng ngày 18 tháng 01 năm 2019 và Hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên giữa ông L, bà M với ông Đàm Nguyên K tại Văn phòng công chứng T ngày 17/01/2022 là vô hiệu.

Đồng thời, buộc ông bà Nguyễn Đức L – Nguyễn Thị Hà M giao Giấy chứng nhận QSD đất liên quan có số hiệu AN 898xxx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/200x cho ông P và ông P đồng ý trả số tiền đã mượn của L M là 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn- ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M trình bày:***

Vợ chồng ông, bà có quen biết ông Trần Phan Thanh P được một thời gian trước năm 2018. Trong năm 2018, ông P có khó khăn về tài chính nên có nói với

ông, bà nhờ đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay giúp ông P 2 tỷ đồng tại Ngân hàng. Ông P hứa hẹn sẽ thanh toán tiền lãi đầy đủ cho ngân hàng và sẽ trả nợ đúng hạn khi hợp đồng vay hết hạn. Nếu không trả lãi cho ngân hàng và để phát sinh nợ xấu thì vợ chồng ông, bà có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để thanh toán tiền cho ngân hàng. Vì là chỗ quen biết nhau nên vợ chồng ông, bà đã đồng ý thực hiện theo cam kết mà hai bên đã thỏa thuận, cụ thể:

Ngày 18/01/2019, ông P đã hẹn vợ chồng ông, bà đến phòng công chứng số x Tp Đà Nẵng, địa chỉ: 290 Đ, quận T, tp Đà Nẵng, để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AN898xxx do UBND tp Đà Nẵng cấp ngày 31/12/201x, thuộc thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x, tại địa chỉ: tổ 1x phường K, quận N, tp Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 18/01/201x, số công chứng: 774TP/CC-SCC/HDGD.

Thực hiện xong công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ngày 30/01/2019 ông P nhờ dịch vụ làm hồ sơ vay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh quận C- Nam Đà Nẵng và điện thoại vợ chồng ông, bà đến ngân hàng để làm thủ tục vay 2 tỷ đồng, hạn vay theo hợp đồng tín dụng số: 2005- LAV-201900515. Số tiền vay này được giải ngân vào tài khoản của ông Bùi Thiên V.

Ngày 08/08/2019, ông P có nhờ ông, bà lên ký đáo hạn lại gói vay cũ 2 tỷ đồng, hợp đồng tín dụng số: 2005-LAV-201902648.

Ngày 11/08/2020 đến thời hạn đáo hạn lại gói vay ông P không có khả năng đáo hạn nên nhờ vợ chồng ông tìm dịch vụ ngoài để mượn tiền đáo hạn.

Để đảm bảo việc ông P không có khả năng thanh toán tiền lãi cũng như tiền vay gốc đến hạn phải trả, ngày 11/08/2020 vợ chồng ông L và ông P lập giấy cam kết về việc đứng vay giúp số tiền 2 tỷ đồng tại ngân hàng, theo đó ông P có nghĩa vụ thanh toàn tiền lãi vay ngân hàng và tất toán tiền nợ gốc khi đến hạn. Trường hợp nếu ông P không thanh toán khi đến hạn, để vợ chồng ông, bà bị nợ xấu thì ông, bà có quyền sử dụng, mua bán, chuyển nhượng lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN898xxx.

Ngày 11/08/2020, ông P có mượn thêm ông, bà 950.000.000 đồng tiền mặt. Hai bên đã lập giấy cam kết với nội dung, ông P sẽ trả số tiền đã mượn trên thành 2 đợt. Đợt 1 ông P sẽ trả 400.000.000 đồng trong thơi gian 6 tháng kể từ 11/8/2020 , số tiền còn lại sẽ trả trong 6 tháng tiếp theo đến ngày 11/08/2021.

Tuy nhiên, từ ngày 13/02/2021, ông P lấy lý do khó khăn không có tiền để trã lãi cho ngân hàng và để phát sinh nợ quá hạn (nợ xấu), rất nhiều lần vợ chồng bà M bị nhân viên ngân hàng gọi thoại thúc ép phải trả tiền lãi quá hạn và tiền phạt do chậm trã lãi. Vợ chồng bà M đã nhiều lần yêu cầu ông P phải thanh toán lãi và tiền phạt theo thông báo của ngân hàng để vợ chồng bà M không bị đưa vào nợ xấu, nhưng ông P vẫn cố tình lẫn tránh, không thanh toán cho ngân hàng. Thậm chí khi hợp đồng tín dụng do vợ chồng bà M đứng vay giúp đã đến hạn phải tất toán tiền vay gốc ngày 12/08/2021 nhưng ông P cũng không chịu tất toán cho ngân hàng để vợ chồng bà M bị đưa vào nợ xấu mức 3.

Bên cạnh đó số tiền 950.000.000 mượn vợ chồng bà M, ông P cũng viện đủ lý do để không trả. Đến thời hạn 01 năm như cam kết các bên lập ra ngày 11/08/2020 và tiền nợ gốc ngân hàng phải tất toán, ông P cũng không thực hiện,

toàn bộ số tiền vợ chồng bà M dành dụm cũng cho ông P mượn hết, nên kể cả tiền lãi vợ chồng bà M cũng không có khả năng thanh toán cho ngân hàng theo HĐTD mà vợ chồng bà M đã ký với ngân hàng.

Quá bức bách, ngày 01/08/2021 gia đinh bà M đến nhà ông P để gặp nói chuyện và đưa thông báo của ngân hàng thì bị gia đình ông P tạt luyn và đánh, sự việc này được Công an phường K mời lên và lập biên bản phạt hành chính gia đình ông P

Tháng 11/2021 sự việc này đã được gia đình bà M trình báo lên UBND phường K để giải quyết, và đã được UBND phường K mời lên để cùng hòa giải lần 1 ngày 07/12/2021 và lần 2 ngày 29/12/2021 nhưng ông P cũng không lên và không chịu hợp tác.

Do ông P đã vi phạm thời hạn trả tiền như bản cam kết lập ngày 11/08/2020 đồng thời bị sức ép từ ngân hàng liên tục yêu cầu vợ chồng bà M phải tất toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi vay và lãi phạt nên ngày 17/01/2022 vợ chồng bà M đã chuyển nhượng lô đất trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN898xxx cho ông Đàm Nguyên K, địa chỉ phường P, quận S, tp Đà Nẵng, với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 2.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng bà M chuyển nhượng thực tế cho ông K là 3.300.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà M có bớt cho ông K 300.000.000 đồng nên số tiền thực nhận là **3.000.000.000 đồng**.

Như vậy, tính đến hôm nay ông P mượn của vợ chồng ông, bà là 2.950.000.000 đồng, lãi phát sinh của ngân hàng là: 143.567.740 đồng. Tổng số tiền là **3.093.567.740 đồng**.

Nay ông P khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận N, Tp Đà Nẵng để yêu cầu tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 đã được phòng công chứng số x tp Đà Nẵng theo công chứng số 77x đối với việc chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 898xxx do UBND tp Đà Nẵng cấp ngày 31/12/2002, vợ chồng bà M không đồng ý bởi vì ông P đã vi phạm cam kết thời gian trả tiền nợ lãi và thực hiện việc đáo hạn cho Ngân Hàng tại các giấy cam kết, thỏa thuận ngày 11/08/2020.

Do đó, vợ chồng bà M đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Phan Thanh P và buộc ông P phải bàn giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x cho ông K, là người đã nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Đàm Nguyên K trình bày:***

Ngày 17/01/2022, ông K có mua lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M *(cùng thường trú tại phường A, quận T, Đà Nẵng)* tại địa chỉ số 116 đường N, phường K, Quận N, TP Đà Nẵng; thửa đất số 10x, tờ bản đồ 6x, diện tích 96m2 *(chín sáu mét vuông)*, hai bên cùng thống nhất mua bán, ký chuyển nhượng lô đất trên theo hợp đồng công chứng số 172; quyển số 1/2022 TP/CC ngày 17/01/2022 tại Văn phòng công chứng T. Sau đó ông Khánh đã làm đầy đủ các thủ tục, nghĩa vụ liên quan và được Sở Tài nguyên môi trường TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Đàm Nguyên K vào ngày 24/02/2022.

Sau vài ngày ông K đến lô đất của ông K tại 116 N để xem đất làm nhà thì phát hiện trên mảnh đất của ông K hiện có một cái trại nhỏ, lợp tôn để các vật dụng cơ khí và có người đang làm cơ khí tại đây, ông K đã đề nghị di dời đồ đạc để ông K làm nhà thì có một người tên Trần Thanh H nói với ông K là đất này là của ông ta và lúc đó có thêm ông Trần Phan Thanh P cũng nói là đất của ông P (Trần Thanh H và Trần Phan Thanh P, qua tìm hiểu, theo ông K được biết là 02 cha con). Lúc đó ông K có trình Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông K cho 02 người này xem và nói là ông K mua đàng hoàng đúng theo quy định của pháp luật và đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu, nhưng 02 người này nhất quyết không chịu bàn giao. Đã 3,4 tháng nay ông K làm việc với 02 người này rất nhiều lần vừa tình, vừa lý nhưng vẫn không được, ông K không biết lý do vì sao.

Việc ông K và vợ chồng ông L, bà M thỏa thuận mua bán trên tinh thần tự nguyện, đều tuân thủ chấp hành Luật pháp và các quy định của Nhà nước, và ông K đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo quyền hợp pháp của ông K đối với lô đất số 116 N, ông K có Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân quận N xem xét giải quyết cho ông K 02 nội dung sau :

+ Yêu cầu ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2022 được ký kết với ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M về việc bàn giao thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x, tại địa chỉ 116 đường N, phường K, quận N, Tp Đà Nẵng cho ông Đàm Nguyên K.

+ Yêu cầu ông Trần Phan Thanh P, ông Trần Thanh H tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất ra khỏi thửa đất của ông tại địa chỉ số 116 N, phường K, quận N, Tp Đà Nẵng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Trần Thanh H và Phan Thị Mai T trình bày:***

Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 lập tại Phòng công chứng B do vợ chồng ông Trần Thanh H bà Phan Thị Mai T ký tặng cho ông Trần Phan Thanh P là vô hiệu. Lý do: Trước đây vợ chồng vợ chồng ông H chỉ đồng ý cho con trai là Trần Phan Thanh P mượn sổ đỏ để làm ăn vì nghe theo lời bạn bè. Do vậy, vợ chồng ông H đã ra công chứng B ký hợp đồng tặng cho lô đất trên cho Trần Phan Thanh P, không kèm điều kiện gì vì P nói mượn vài năm rồi sẽ trả lại. Tuy nhiên, ông P đã tự ý chuyển nhượng cho người khác mà vợ chồng ông H không hề biết. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho mình, vợ chồng ông H đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 lập tại Phòng công chứng B do vợ chồng ông Trần Thanh H bà Phan Thị Mai T ký tặng cho ông Trần Phan Thanh P là vô hiệu.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ông Bùi Thiên V trình bày:***

Ông V và ông Trần Phan Thanh P là bạn học từ cấp 1, còn vợ chồng ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M là họ hàng xa với ông V.

Trước đây ông V có một khoảng thời gian ngắn thỏa thuận làm ăn với P, tuy nhiên lúc đó ông V đã bỏ vốn ra để làm ăn còn P thì hẹn một năm sau mới chung

vốn với ông V. Quá trình làm thì ông V thấy P không trung thực, nhận tiền công trình nhưng lại không thông báo cho ông V biết. Vì vậy ông V cảm thấy không tin tưởng nên đã chấm dứt làm ăn với P ngay thời điểm đó.

Mãi sau này P làm ăn thua lỗ và có nhu cầu bổ sung vốn kinh doanh nên có ngỏ lời với ông V tư vấn ngân hàng nào có lãi suất thấp để vay (vì ông V là tư vấn viên ngân hàng) thì ông V mới hướng dẫn P vay Ngân hàng Nhà nước, cụ thể là Ngân hàng N. Theo đó thì P đã vay ngân hàng N chi nhánh C với số tiền là 2 tỷ, mục đích vay là để kinh doanh. Do yêu cầu của ngân hàng là phải giải ngân vào tài khoản của đối tác kinh doanh nên P đã nhờ ông V nhận giải ngân vào tài khoản của ông V và ông V sẽ rút tiền mặt đưa lại P. Ông V đồng ý và đã thực hiện theo đúng như thỏa thuận. Tuy nhiên trong quá trình vay thì P vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên P lại nhờ ông V tìm người đứng vay hộ. P có gợi ý cho ông V là hiện P có nợ vợ chồng anh L chị M tiền (số tiền bao nhiêu thì ông V không rõ) nên ông V có nhờ vợ chồng M L đứng vay dùm P thì vợ chồng anh chị đồng ý. Lúc đó ông V có chứng kiến việc thỏa thuận giữa vợ chồng M L với P về việc P phải trả lãi vay hàng tháng cho ngân hàng đúng thời hạn, trường hợp vi phạm thì vợ chồng M L có quyền thanh lý tài sản để trả nợ cho ngân hàng và trả khoản nợ P nợ vợ chồng M L. Để đứng ra vay dùm thì P đã chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 10x tờ bản đồ 6x, địa chỉ 116A N, tổ 1x, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng M L.

Để thực hiện việc sang tên sổ thì P có nhờ ông V bỏ tiền 2 tỷ đồng vào Ngân hàng N để lấy sổ ra. Sau khi lấy được sổ, sang tên cho vợ chồng M L, vợ chồng M L đã vay Ngân hàng N chi nhánh C với số tiền là 2 tỷ đồng và đã giải ngân vào tài khoản của ông V (P coi như đây là việc P đã trả nợ cho ông V đã bỏ số tiền 2 tỷ vào lấy sổ ra).

Giai đoạn sau giữa vợ chồng M L và P như thế nào thì ông V không nắm rõ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:***

Ngày 12/8/2020 bà chỉ mượn tiền người quen giúp con gái bà là bà Nguyễn Thị Hà M đáo hạn ngân hàng, còn sự việc cụ thể thế nào thì bà không rõ. Vì tuổi cao sức yếu nên không tham gia phiên toà được, đề nghị Toà xét xử vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số x TP.Đà Nẵng thể hiện ý kiến tại Công văn số 57/25.3.2022, Công văn số 282/19.10.2022, Công văn số 60/01.02.2023:***

Kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và ông L, bà M ngày 18/01/2019 nhận thấy: các bên tự nguyện ký kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan; giấy tờ giao dịch tại thời điểm công chứng là tài sản của ông P, không bị tranh chấp, không kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch theo quy định pháp luật. Vì vậy, hợp đồng do Công chứng viên Phòng Công chứng số x TP.Đà Nẵng chứng nhận ngày 18/01/2019 đảm bảo đầy đủ về trình tự, thủ tục theo quy định Luật Công chứng và quy định có liên quan.

Vì lý do công việc, Phòng Công chứng số x TP.Đà Nẵng không tham gia trong quá trình tố tụng đối với vụ án, kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B thể hiện ý kiến tại Công văn số 26 ngày 27/02/2023:***

Qua xem xét, văn bản công chứng mà Văn phòng Công chứng B TP.Đà Nẵng đã thực hiện là: Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Mai T và ông Trần Phan Thanh P, số công chứng 8579, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 24/9/2018. Văn phòng Công chứng B nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho nêu trên là theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định, các cá nhân hoàn toàn tự nguyện khi thực hiện việc tặng cho này. Vậy kính đề nghị TAND Q.N xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T thể hiện ý kiến tại Công văn số 11 ngày 09/11/2023*:**

Văn phòng Công chứng T đã gửi hồ sơ liên quan đến Tòa án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn- ông Phạm Văn N trình bày luận cứ:***

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và ông L, bà M ngày 18/01/2019 vô hiệu; kéo theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà M và ông K vô hiệu; Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T , tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T với ông Trần Phan Thanh P vô hiệu; Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do lời khai của ông Bùi Thiên V và ông Trần Phan Thanh P có mâu thuẫn cần đối chất liên quan đến số nợ giữa hai người này. Đề nghị chuyển hồ sơ sang Công an để làm rõ vụ án.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Theo đó, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 117, 119, 237, 409, 410, 457, 459, 463, 466, 468, 500 BLDS; Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 BLTTDS đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phan Thanh P đối với ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông L, bà M. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà M với ông K.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh H và bà Phan Thị Mai T. Công nhận hiệu lực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T cho ông P.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đàm Nguyên K. Buộc ông P, ông H, bà T phải bàn giao tài sản nhà và đất số 10x, tờ bản đồ số 6x, tại tổ 1x P.K,

Q.N, TP.Đà Nẵng cho ông Đàm Nguyên K. Ông K tự nguyện thối trả giá trị tài sản gắn liền với thửa đất là 107.037.000 đồng cho ông H, bà T theo Chứng thư thẩm định giá.

- Về các khoản tiền gốc, tiền lãi, tiền giải tỏa đền bù, các bên đã cấn trừ xong nghĩa vụ tại phiên toà nên xác định về nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, HĐXX nhận định:*

**[1] Về phần thủ tục**: Đơn khởi kiện của ông Trần Phan Thanh P, Đơn yêu cầu độc lập của ông Đàm Nguyên K, Đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Mai T nộp tại tòa án là đúng thủ tục và đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39; Điều 201, Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Phòng công chứng số x thành phố Đà Nẵng, Văn phòng công chứng B, Văn phòng công chứng T, ông Bùi Thiên V, bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng họ vẫn vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**[2] Về nội dung vụ án:**

Ngày 28/9/2017, ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T nhận chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 116 đường N, tổ 1x, P.K, Q.N, TP.Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 898xxx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/200x.

Ngày 24/9/2018, ông H, bà T lập, công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với thửa đất trên cho ông Trần Phan Thanh P. Ngày 25/9/2018, ông H, bà T làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất này, sang tên cho ông P.

Ngày 18/01/2019, ông P và vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M lập, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất này tại Văn phòng Công chứng số x TP.Đà Nẵng. Ngày 21/9/2019, ông P làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M.

Ngày 28/01/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh Q.C Đà Nẵng – Phòng giao dịch A và ông L, bà M xác lập Hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 898xxx. Ngày 30/01/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh Q.C Đà Nẵng – Phòng giao dịch A và ông L, bà M xác lập Hợp đồng tín dụng số 2005-LAV-201900515 về việc vay số tiền tối đa là 2.000.000.000 đồng, mục đích vay là bù đắp tài chính vốn đã sử dụng để mua nhà ở, phương thức cho vay: từng lần, thời hạn cho vay: 180 tháng, kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên giải ngân đến ngày 30/01/2034, bảo đảm khoản vay bằng thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 898xxx. Từ ngày 30/01/2019 đến 01/2/2019, Ngân hàng đã giải ngân 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của Bùi Thiên V (STK:

2005206151292 tại Ngân hàng N – Chi nhánh Q.C Đà Nẵng) theo đề nghị của ông L, bà M (theo các Giấy nhận nợ). Ngày 07/8/2019, ông L, bà M đã tất toán trước thời hạn khoản vay này.

Ngày 25/12/2019, UBND TP.Đà Nẵng có Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 v/v phê duyệt giải quyết kiến nghị đối với các hộ giải tỏa dự án cải tạo nâng cấp tuyến đường N, trong đó có hộ ông L, bà M bị thu hồi 14,1m2 tại thửa đất 10x, diện tích còn lại là 96,2m2; giá trị bồi thường: 80.559.740 đồng; hỗ trợ thêm một lần bồi thường về đất với số tiền 71.623.200 đồng. Vào các ngày 20/12/2019 và 07/01/2020, bà M đã ký nhận số tiền 80.559.740 đồng và 71.623.200 đồng tại các Phiếu chi số 1333/NHS-1 và số 0038/NHS-2. Tổng số tiền đền bù bà M đã nhận: 152.182.940 đồng.

Ngày 11/8/2020, do lo sợ ông P không có khả năng trả nợ, ông L, bà M và ông P lập Giấy mượn tiền và cam kết về việc ông P mượn của ông L, bà M số tiền mặt 950.000.000 đồng, thời điểm thanh toán: 01 năm, trong vòng 06 tháng đầu tiên phải trả đủ cho ông L, bà M 400.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán trong 06 tháng còn lại, cam kết sẽ trả số tiền đã mượn theo đúng thỏa thuận, nếu sai ông P sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và ông L, bà M có quyền sử dụng, chuyển nhượng, mua bán lô đất đã đứng tên dùm ông P. Cùng ngày 11/8/2020, ông L, bà M và ông P lập Giấy cam kết về việc ông L, bà M đứng vay dùm cho ông P số tiền 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng A ngày 11/8/2020; ông P có nghĩa vụ trả lãi đầy đủ cho ngân hàng và đúng hạn không bị nợ xấu; nếu không thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận thì ông L, bà M có quyền sử dụng, mua bán, chuyển nhượng toàn bộ lô đất đã đứng tên dùm ông P.

Để tiếp tục đáo hạn khoản vay cho ông P, ngày 12/8/2020, Ngân hàng N – Chi nhánh Q.C Đà Nẵng – Phòng giao dịch A và ông Liêm, bà M xác lập Hợp đồng tín dụng số 2005-LAV-202002329 về việc vay số tiền tối đa là 2.000.000.000 đồng, phương thức cho vay: vay từng lần, mục đích vay là kinh doanh điện, nước, thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày ký đến hết ngày 12/8/2021, bảo đảm khoản vay bằng thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 898xxx.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cam kết, ông P đã không trả nợ đúng hạn cho ông L, bà M và không thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận mặc dù ông L, bà M đã hối thúc nhiều lần. Do đó, vào ngày 01/8/2021, ông L, bà M đã gửi cho ông P Thông báo về việc thực hiện nội dung Giấy mượn tiền và cam kết ngày 11/8/2020 với nội dung: "…sau 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, nếu ông không thanh toán hết nợ cho chúng tôi, chúng tôi sẽ chuyển nhượng QSDĐ để thu hồi khoản nợ mà ông P đang nợ chúng tôi, đồng thời thanh toán khoản vay cho Ngân hàng". Tuy nhiên, ông P vẫn không thanh toán nợ cho vợ chồng ông L.

Vào ngày 10/12/2021, ông H, bà T có đơn trình báo Công an và UBND P.K về việc ông L, bà M cưỡng chế nhà trái phép. Ngày 29/12/2021, UBND P.K đã lập Biên bản v/v giải quyết vướng mắc liên quan đến thửa đất trên nhưng ông P vắng mặt nên không giải quyết được với ông L, bà M. Do đã quá hạn trả nợ nhưng ông P tiếp tục chây ì, nên ông L, bà M đã tất toán với Ngân hàng và xóa chấp QSDĐ vào ngày 21/10/2021.

Ngày 17/01/2022, ông L, bà M và ông Đàm Nguyên K lập, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất này tại Văn phòng Công chứng T. Cùng ngày 17/01/2022, ông Đàm Nguyên K và vợ là bà Mai Thị Kim M lập, công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân đối với thửa đất trên, công nhận ông K là chủ sở hữu QSDĐ tại thửa đất này, bà M không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ngày 24/02/2022, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 940xxx đối với thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 12/6, ông P cho rằng tại thời điểm ông ký giấy cam kết vay dùm 2.000.000.000 đồng chỉ là ký khống trên giấy trắng, không có nội dung. Số tiền 2.000.000.000 đồng được giải ngân vào tài khoản Bùi Thiên V và V là người trả lãi Ngân hàng hàng tháng, ông P không biết gì về số tiền này. Do đó, ông P chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông L, bà M số tiền 950.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P - ông L bà M và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Liêm bà M – ông K.

Đồng thời, ông H và bà T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông H, bà T – ông P ngày 24/9/2018 là vô hiệu. Ông K có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/01/2022 giữa ông P – ông L bà M và bàn giao thửa đất cho ông K. Về phần tài sản gắn liền với đất, ông K đồng ý thối trả giá trị tài sản theo kết luận thẩm định giá cho người tạo dựng tài sản này.

**[2.1]** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ông Trần Phan Thanh P cho rằng ông P chỉ ký khống vào Giấy cam kết về việc nhờ ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M vay dùm số tiền 2.000.000.000 đồng tại ngân hàng; nội dung giấy do bà M tự viết sau khi ông P đã ký. Ông P không biết và cũng không nhận số tiền này vì tiền đã được giải ngân vào tài khoản ông Bùi Thiên V. Tuy nhiên, ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh; đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 26/3/2024, ông P thừa nhận ông P và ông Bùi Thiên V có làm ăn chung nên ông P nhờ vợ chồng L, M vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, ông V trình bày ông có chứng kiến việc ông P và ông L, bà M thỏa thuận về việc vay dùm 2.000.000.000 đồng tại ngân hàng, ông Phước chịu trách nhiệm trả lãi cho ngân hàng và quyền xử lý tài sản để trả nợ nếu ông P vi phạm. Tại sổ phụ ngân hàng do bà M cung cấp cũng thể hiện các khoản chuyển tiền từ ông P để trả lãi ngân hàng. Do đó, lời trình bày của ông P là không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở để xem xét.

***Xét Giấy cam kết ngày 11/8/2020***: Giấy cam kết này có nội dung là ông L, bà M đứng vay dùm ông P số tiền 2.000.000.000 đồng tại ngân hàng Ngân hàng N ngày 11/8/2020; ông P có nghĩa vụ trả lãi đầy đủ cho ngân hàng và đúng hạn không bị nợ xấu; ông P không thực hiện được thỏa thuận như trên thì ông L, bà M có quyền sử dụng, chuyển nhượng toàn bộ lô đất đã đứng tên dùm ông P. Như vậy, theo Giấy cam kết này, ông L, bà M có nghĩa vụ đứng vay dùm ông P số tiền 2.000.000.000 đồng tại ngân hàng, còn ông P có nghĩa vụ trả lãi cho ngân hàng. Đây chính là hợp đồng đơn vụ mà trong đó ông P, ông L, bà M chỉ có nghĩa vụ. Nghĩa vụ của ông L, bà M là lập hợp đồng vay tiền cho ông P, nghĩa vụ của ông P

là trả lãi cho ngân hàng đúng hạn không để phát sinh nợ xấu cho ông L, bà M là phù hợp theo quy định tại Điều 409 BLDS. Ngoài ra, Giấy cam kết còn thỏa thuận ông L, bà M có quyền định đoạt đối với thửa đất đứng tên dùm nếu ông P vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho ngân hàng. Như vậy, quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất của ông P sẽ bị chấm dứt nếu ông Phước vi phạm theo quy định tại Khoản 4 Điều 237 BLDS. Trên thực tế, ông L, bà M đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N để vay giúp ông P số tiền 2.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp là thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x tại tổ 1x, P.K, Q.N, TP.Đà Nẵng và thực hiện việc đáo hạn các hợp đồng sau đó để tránh bị nợ xấu do ông P không thanh toán lãi cho Ngân hàng đúng thời hạn. Do đã quá thời hạn trả nợ mà ông P không chịu thanh toán cho ngân hàng mặc dù bà My đã nhiều lần nhắc nhở (được thể hiện rõ qua các nội dung tin nhắn) và có thông báo bằng văn bản gửi đến ông P vào ngày 01/8/2021, nên ông L, bà M đã tất toán khoản vay với ngân hàng và xóa chấp đối với QSDĐ đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay vào ngày 21/10/2021.

***Xét Giấy mượn tiền và cam kết về việc mượn số tiền 950.000.000 đồng:*** Giấy cam kết này có nội dung ông L, bà M cho ông P mượn số tiền 950.000.000 đồng, thời hạn mượn: 01 năm, trong vòng 06 tháng đầu tiên phải trả đủ 400.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán trong 06 tháng còn lại; ông P cam kết sẽ trả tiền theo đúng thỏa thuận, nếu ông Phước vi phạm thì ông Liêm, bà My có quyền sử dụng, chuyển nhượng lô đất đã đứng tên dùm ông P. Đây là hợp đồng song vụ theo quy định tại Điều 410 BLDS. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông P thừa nhận có mượn của ông L, bà M số tiền 950.000.000 đồng nhưng đến nay chưa trả nợ. Như vậy, ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tại thời điểm viết các giấy cam kết trên, ông L, bà M và ông P có tinh thần minh mẫn, có đầy đủ điều kiện theo quy định pháp luật, thỏa thuận dựa trên sự tự nguyện do đó thỏa thuận tại các giấy cam kết này cần được pháp luật công nhận và bảo vệ. Do đó, việc ông L, bà M lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 10x cho ông Đàm Nguyên K và được công chứng tại Văn phòng Công chứng T là đúng với cam kết và phù hợp với quy định tại Điều 191 BLDS. Vì vậy, căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 BLDS cần phải công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và ông L, bà M lập vào ngày 18/01/2019 tại Văn phòng Công chứng số x TP.Đà Nẵng và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà M và ông K lập vào ngày 17/01/2022 tại Văn phòng Công chứng T; nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

**[2.2] Xét yêu cầu độc lập của ông H, bà T thì thấy:**

Ngày 24/6/2018, tại Văn phòng Công chứng B TP.Đà Nẵng, ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Mai T và ông Trần Phan Thanh P đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ, số công chứng 8579, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 24/9/2018. Tại thời điểm lập Hợp đồng, các bên tự nguyện ký kết kết, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan; giấy tờ giao dịch tại thời điểm công chứng là tài sản của ông H, bà T, không bị tranh chấp, không kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch theo quy định pháp luật. Vì vậy, hợp đồng do Công chứng Văn phòng Công chứng B TP.Đà Nẵng chứng nhận đảm bảo đầy đủ về trình tự, thủ tục theo quy định Luật Công chứng và quy định có liên quan. Ngoài ra, vợ chồng ông H không cung cấp được chứng cứ

chứng minh rằng ông bà chỉ cho con trai là ông P mượn thửa đất này để làm ăn. Do đó, căn cứ Điều 457, 459 BLDS cần công nhận hiệu lực của hợp đồng này và không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà T về việc tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông H, bà T – ông P ngày 24/9/2018 là vô hiệu.

**[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông K thì thấy:**

Ngày 17/01/2022, ông K có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông L, bà M đối với thửa đất số 10x, tờ bản đồ 6x theo Hợp đồng công chứng số 172 ngày 17/01/2022 tại Văn phòng Công chứng T. Sau đó, ông K đã làm đầy đủ các thủ tục và được Sở Tài nguyên Môi trường TP.Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 24/02/2022. Sau khi đến xem đất làm nhà thì ông K phát hiện trên mảnh đất có trại của ông H. Ông K yêu cầu giao đất thì ông H không đồng ý và cho rằng đây là đất của mình. Xét thấy vì ông P đã vi phạm cam kết với ông L, bà M nên việc ông L, bà M chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 10x cho ông Đàm Nguyên K là có căn cứ. Đồng thời, tại thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông L đối với ông K thì ông L, bà M là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất và đã được chỉnh lý biến động tại sổ nhà đất. Theo đó, việc chuyển nhượng giữa ông L, bà M và ông K là hoàn toàn tự nguyện và được VPCC T công chứng đúng quy trình công chứng hợp đồng nên Hợp đồng phát sinh hiệu lực và ông K đã được Sở Tài nguyên Môi trường TP.Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 24/02/2022 đứng tên ông Đàm Nguyên K. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, buộc ông P, ông H, bà T phải tiến hành giao thửa đất số 10x cho ông K. Đối với tài sản gắn liền với đất, ông K đồng ý nhận tài sản và tự nguyện thối trả lại giá trị theo Chứng thư thẩm định giá ngày10/7/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá Đ là 107.037.000 đồng cho người tạo dựng tài sản là ông P, ông H, bà T nên buộc ông K có nghĩa vụ thối trả lại số tiền 107.037.000 đồng cho những người này.

**[2.4] Các vấn đề khác:**

a, *Về tiền đền bù đất giải tỏa*: Ngày 25/12/2019, UBND TP.Đà Nẵng có Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 v/v phê duyệt giải quyết kiến nghị đối với các hộ giải tỏa dự án cải tạo nâng cấp tuyến đường N, trong đó có hộ ông L, bà M bị thu hồi 14,1m2 tại thửa đất 10x, diện tích còn lại là 96,2m2; giá trị bồi thường: 80.559.740 đồng; hỗ trợ thêm một lần bồi thường về đất với số tiền 71.623.200 đồng. Vào các ngày 20/12/2019 và 07/01/2020, bà M đã ký nhận số tiền 80.559.740 đồng và 71.623.200 đồng tại các Phiếu chi số 1333/NHS-1 và số 0038/NHS-2. Tổng số tiền đền bù bà M đã nhận: 152.182.940 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà M khai nại đã giao số tiền này lại cho ông P tuy nhiên ông P cho rằng không nhận được số tiền này từ bà M. Hơn nữa, bà M cũng không cung cấp được tài liệu thể hiện đã giao lại số tiền đền bù nêu trên cho ông P nên buộc ông bà M phải có nghĩa vụ thối trả số tiền 152.182.940 đồng cho ông P.

b. *Về tiền giá trị chuyển nhượng nhà đất*: Tại phiên toà bà M và ông K khai nhận số tiền thực tế chuyển nhượng lô đất là 3.000.000.000 đồng.

c, *Về số nợ của ông P:* Bà M khai nhận tổng số tiền ông P nợ vợ chồng bà M như sau

+ Tiền gốc vay dùm ông Phước: 2.000.000.000 đồng.

+ Tiền lãi trả Ngân hàng: 143.567.740 đồng (Chứng từ tất toán tại Ngân hàng N- Chi nhánh C - Nam Đà Nẵng ngày 21/10/2021)

+ Để có tiền tất toán ngân hàng thì bà M đã vay mượn của người thân số tiền 2.143.567.740 đồng và phải trả lãi từ ngày 20.10.2021- 17.01.2022 (9,5%/năm) tương ứng với số tiền 51.000.000 đồng.

+ Tiền gốc ông P nợ: 950.000.000 đồng + tiền lãi từ 11/8/2021- 17.01.2022 (9,5%/năm) là 37.600.000 đồng.

Tổng số tiền ông P nợ vợ chồng bà M là: 3.182.167.740 đồng

Sau khi cấn trừ các khoản (a), (b), (c): 3.000.000.000 đồng + 152.182.940 đồng - 3.182.167.740 đồng = - 29.984.800 đồng. Như vậy, ông P còn phải trả lại cho vợ chồng bà M số tiền 29.984.800 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng bà M không yêu cầu buộc ông P phải trả lại số tiền này.

Xét lời khai của vợ chồng bà M, ông K, các chứng cứ Toà án đã thu thập được, HĐXX căn cứ Điều 463, 466, 468 BLDS thấy đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu này, xác định giữa vợ chồng bà M và ông P không còn nợ nần nhau nữa.

d, Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị HĐXX chuyển hồ sơ cho Cơ quan CSĐT để làm rõ vụ án, cần đối chất lời khai giữa ông Bùi Thiên V và ông Trần Phan Thanh P để làm rõ khoản nợ giữa hai người này, HĐXX xét thấy vụ án này không có dấu hiệu tội phạm nên không xem xét chấp nhận yêu cầu trên. Nếu có tranh chấp giữa ông Trần Phan Thanh P và ông Bùi Thiên V thì có thể giải quyết bằng vụ án khác

**[3] Án phí dân sự sơ thẩm**: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Trần Phan Thanh P và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 của 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.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Đàm Nguyên K được chấp nhận nên cần buộc bên có nghĩa vụ là ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M phải chịu án phí DSST theo quy định tại khoản 6 Điều 26 của 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.

**[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản:** 3.000.000 đồng + 28.000.000 đồng do ông Đàm Nguyên K có đơn yêu cầu và đã nộp tạm ứng chi phí, nay yêu cầu độc lập của ông K được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, 158, 165 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M, ông Trần Phan Thanh P, ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Minh T phải chịu. Tuy nhiên ông Đàm Nguyên K tự nguyện chịu các chi phí này (ông K đã nộp đầy đủ và đã chi xong).

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39; Điều 201, Điều 202, khoản 2 Điều 227, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Điều 117, 119, 120, 237, 409, 410, 463, 466, 468, 459, 500, 501, 502, 502 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thườn 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.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Trần Phan Thanh P đối với bị đơn- ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phan Thanh P và vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M được công chứng tại Phòng Công chứng số x thành phố Đà Nẵng ngày 18 tháng 01 năm 2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M với ông Đàm Nguyên K tại Văn phòng công chứng T ngày 17/01/2022.

Xử: Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 01 năm 2019 giữa ông Trần Phan Thanh P và vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2022 giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M và ông Đàm Nguyên K.

**2.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh H và bà Phan Thị Mai T đối với Trần Phan Thanh P về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T với ông Trần Phan Thanh P được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 24/9/2018.

Xử: Công nhận hiệu lực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 24/9/2018 giữa ông Trần Thanh H và bà Phan Thị Mai T với ông Trần Phan Thanh P.

**3.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đàm Nguyên K đối với ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc buộc giao đất".

Xử: Buộc ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Hà M cùng gia đình ông Trần Phan Thanh P, ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Mai T phải bàn giao tài sản nhà và đất tại thửa đất số 10x, tờ bản đồ số 6x, địa chỉ: Số 116 đường N, tổ 1x, P. K, Q. N, TP. Đà Nẵng có Giấy chứng nhận QSDĐ số DC 940593 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/02/2022 cho ông Đàm Nguyên K.

Ông Đàm Nguyên K tự nguyện thối trả giá trị tài sản gắn liền với thửa đất là 107.037.000 đồng *(Một trăm lẻ bảy triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn đồng)* cho ông Trần Thanh H, bà Phan Thị Mai T và ông Trần Phan Thanh P.

**4.** Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn- ông Trần Phan Thanh P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phước đã nộp theo Biên lai số 1186 ngày 10/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, Tp Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Trần Thanh H và bà Phan Thị

Mai T phải chịu án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Hải, bà Tâm đã nộp theo Biên lai số 9523 ngày 13/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, Tp Đà Nẵng.

- Bị đơn- ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Hà M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)*.

- Hoàn trả lại cho ông Đàm Nguyên K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lại thu số 1334 ngày 30/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, Tp Đà Nẵng.

**5.** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Ông Đàm Nguyên K tự nguyện chịu (đã nộp đầy đủ và đã chi xong)

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao án hợp lệ.

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:**
- VKSND quận N;
- Chi cục THA dân sự quận N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**NGUYỄN THỊ TRÂM**