

Bản án số: **32/2020/DS-PT**

Ngày: 02-12-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và QSDĐ, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Minh Tuấn**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thanh Liêm** và ông **Lê Tự**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** – Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất; Hủy quyết định cá biệt*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 263/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Văn N, sinh năm 1981.

Trú tại: số 132 H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Bị đơn: Ông Võ A, sinh năm 1995.

Trú tại: quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A là bà Đỗ Thị Hương G, sinh năm 1988; địa chỉ: thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Văn A, sinh năm 1972. Có mặt.

- Bà Võ Thị Diệu L, sinh năm 1998. Vắng mặt.

Cùng trú tại: quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tô Văn H; người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N. Vắng mặt.

- Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1990.

Trú tại: quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng P.

Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: số 31 đường N, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Hồ Quang Đ, bà Huỳnh Thị M.

Cùng trú tại: quận S, thành phố Đà Nẵng. Đều vắng mặt.

- Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1984.

Trú tại: quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, cũng như quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Cuối năm 2016, ông Mai Văn N và bà Lê Thị B có góp vốn mua chung lô đất tại thửa số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03 phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1107968 do UBND quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/9/2009 cho ông Ngô Thanh T. Trên lô đất này có 01 căn nhà nhỏ phía trước và năm phòng trọ 1 tầng. Tổng số tiền mua đất là 1.380.000.000đ và 20.000.000đ là chi phí làm sổ đỏ. Ông N và bà B mỗi người góp 700.000.000đ và có ký với nhau Hợp đồng góp vốn mua chung nhà bằng giấy viết tay. Do có quan hệ làm công việc mua bán nhà đất lâu năm với bà B và tin tưởng bà B nên ông N nhờ bà B trực tiếp giao dịch với bên bán đất là ông Ngô Thanh T, Ông N, bà B thống nhất thỏa thuận chỉ làm sổ đỏ sau khi tìm được người mua lô đất trên. Bà B đã làm thủ tục giao dịch với bên bán đất, bên bán đã giao đất cho ông N và bà B. Ông N, bà B thỏa thuận số tiền thuê trọ hàng tháng sẽ để dành cuối năm rút ra làm từ thiện. Thỉnh thoảng ông N có đến để xem tình hình nhà trọ và trao đổi với bà B sẽ lợp lại mái tôn. Việc ông N và bà B có góp vốn mua nhà có bạn bè của bà B và ông N là ông Nguyễn Quang H, bà Lê Thị Kim P, ông Nguyễn Minh D, bà Trương Thị H biết rõ. Việc không may xảy ra khi vào tháng 5/2017, bà B qua đời. Sau 49 ngày bà B mất, ông N có đem Hợp đồng góp vốn của bà B và ông N lên nhà bà B để trao đổi với gia đình bà. Sau đó khoảng tháng 8/2017, ông N có đến trao đổi lại lần nữa

với chồng và con bà B. Chồng và con trai bà B có thương lượng với ông N về việc xin giữ lại ngôi nhà và lô đất để lấy tiền sinh hoạt hàng tháng, và hứa sẽ thanh toán số tiền 700.000.000đ cho ông N. Tuy nhiên đến đầu tháng 9/2017 cha con ông Võ A đã tự liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ A mà không được sự đồng ý của ông N, là người đã trực tiếp góp vốn với bà B. Cha con ông A đã lén lút, không cho ông N biết việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ A. Khi phát hiện, ông N có gọi điện thoại cho ông A, ông A hứa sẽ dùng Giấy chứng nhận này để vay Ngân hàng trả lại cho ông N với số tiền là 700.000.000đ. Ông Nguyễn Minh D là người đã giúp ông A giao dịch với cán bộ ngân hàng để vay. Tháng 9/2017, Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh T đã đồng ý cho ông Võ A vay số tiền là 700.000.000đ theo Hợp đồng số 0919/2017/BĐ. Sau khi lập xong hồ sơ vay, ông Võ A thay đổi, không ký hợp đồng vay, sau này ông N mới biết là ông Võ A đã nhờ người bán lô đất trên để tẩu tán tài sản.

Nay, ông Mai Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Xác định ông Mai Văn N và bà Lê Thị B là những người góp vốn trong Hợp đồng góp vốn mua chung nhà đối với nhà đất tại thửa số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03 phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1107968 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/9/2009 cho ông Ngô Thanh T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ngô Thanh T và ông Võ A đối với nhà và đất tại thửa số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường Khê Mỹ, quận S, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng công chứng P chứng thực số 2034 ngày 14/08/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK228700 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/09/2017 cho ông Võ A.

- Công nhận quyền sở hữu của ông N là $\frac{1}{2}$ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với nhà đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy của nguyên đơn trình bày bổ sung là rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ngô Thanh T và ông Võ A đối với nhà và đất tại thửa số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng công chứng P chứng thực số 2034 ngày 14/08/2017. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK228700 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/09/2017 cho ông Võ A. Yêu cầu công nhận quyền sở hữu của ông N là $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với nhà đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, đồng thời yêu cầu ông Võ A, ông Võ Văn A và bà Võ Thị Diệu L liên đới chịu trách nhiệm trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản đó theo giá trị đã được thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đỗ Thị Hương G trình bày:*

Mẹ ông A là bà Lê Thị B có chồng ông Võ Văn A, ba mẹ ông A có 2 người con ông Võ A và bà Võ Thị Diệu L, ông bà ngoại (là cha mẹ đẻ của bà Lê Thị B) đều đã chết, ngoài ra mẹ ông A không còn người con nào khác. Năm 2017 ông A có mua lô đất trên của vợ chồng bà Thanh (tức bà M), ông Đ và chuyển khoản là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) đứng tên sổ đỏ của ông Ngô Thanh T và ông A đã trả toàn bộ số tiền trên đồng thời ông T sang tên và giao quyền sử dụng đất cho ông A hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông T. Sau đó vài tháng thì ông A đã chuyển nhượng cho bà H với số tiền (không nhớ rõ) và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Ông A và bà H đã giao đủ tiền và giao nhà theo như hợp đồng.

Hiện tại ông A không còn liên quan gì đối với lô đất tại tổ 3, phường K, quận N, TP Đà Nẵng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông A có ý kiến như sau:

- Không đồng ý về việc ông Mai Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông Ngô Thanh T vì ông A chuyển nhượng hợp pháp tự nguyện không vi phạm pháp luật.

- Không đồng ý việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông A là người mua bán hợp pháp

- Không đồng ý việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường K, quận N cho ông Mai Văn N.

- Vì lý do ông A là người mua bán hợp pháp đứng tên quyền sử dụng đất và ông A là người sử dụng hợp pháp hoàn toàn lô đất tại tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

- Ông Võ Văn A trình bày: Bà Lê Thị B (đã chết) là vợ ông, chúng tôi có hai con là Võ A và Võ Thị Diệu L. Việc ông Mai Văn N và bà Lê Thị B có giao dịch làm ăn với nhau hay không thì tôi không biết. Chỉ đến khi vợ tôi mất ông Mai Văn N có xuống đưa giấy thì tôi mới biết ông Mai Văn N là ai, còn việc chuyển nhượng, mua bán giữa con trai tôi và ông Ngô Thanh T thì tôi không rõ đó là việc riêng của con trai tôi. Tôi có nghe mua bán gì đó nhưng thời điểm đó cháu A chưa lấy vợ. Đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N.

- Bà Võ Thị Diệu L vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng trình bày: Thống nhất như phần trình bày của ông Võ Văn A và đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N.

- Ông Ngô Thanh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng trình bày: Bà Lê Thị B có đặt vấn đề giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ba tôi, tuy nhiên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 91, tổ 3, phường K, quận N đứng tên tôi nên tôi trực tiếp thực hiện giao dịch với bà B, đối với ông Mai Văn N tôi không hề quen biết. Thực chất bà B có giao cho tôi một số tiền là khoảng 1.200.000.000đ, sau đó bà B giữ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của tôi, bà B không có nói với tôi về việc có chung vốn với ông Mai Văn N, việc giao dịch này chỉ có tôi và bà B cùng thực hiện. Tôi chỉ nhớ bà B có yêu cầu tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nói trên cho ông Hồ Quang Đ và bà Huỳnh Thị M. Sau đó đến ngày 14/8/2017, lúc này bà B đã mất, ông Võ Văn A (chồng bà B) và ông Võ A (con bà B) có yêu cầu tôi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở với ông Hồ Quang Đ, bà Huỳnh Thị M, đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở thửa đất nói trên cho ông Võ A. Việc giao dịch này ông A không phải giao tiền cho tôi vì trước đó bà B đã giao tiền như tôi đã khai ở trên, ông Đ và bà M cũng không giao tiền cho tôi vì việc giao dịch chuyển nhượng là do bà B sắp đặt. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nói trên được thực hiện tại Văn phòng công chứng P. Tôi không hề biết ông N là ai, còn ông A, ông A cũng không có nói gì về hợp đồng chung vốn của bà B và ông N như nội dung ông N khởi kiện.

- Ông Hồ Quang Đ và Huỳnh Thị M vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng trình bày: Chúng tôi quen biết bà Lê Thị B, còn ông Mai Văn N và ông Ngô Thanh T chúng tôi không quen biết. Ngày 12/11/2016 chúng tôi có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Thanh T, qua văn phòng công chứng ký hồ sơ chứ chúng tôi không nhớ mặt ông T, giá trị thửa đất là 1.300.000.000đ, chúng tôi giao tiền tại phòng công chứng cho bà Lê Thị B, sau đó bà B dẫn ông T qua Ngân hàng để chuyển tiền. Thực chất trong hợp đồng chuyển nhượng này giá trị của hợp đồng chúng tôi góp 50% còn bà B góp 50%, nhưng đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng là ông Đ, bà M. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T (giá trị này bà B đóng góp 400.000.000đ, phần còn lại vợ chồng đóng góp trong đó chúng tôi có vay của ngân hàng 500.000.000đ), vợ chồng tôi và bà B không chuyển nhượng được cho ai thì bà B có nguyện vọng sang tên lại cho ông Võ A với giá trị là 1.400.000.000đ. Do đó ngày 14/8/2017 chúng tôi có làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/11/2016 với ông Ngô Thanh T và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho ông Võ A vào cùng ngày 14/8/2017. Số tiền mà bà B góp vốn trong hợp đồng góp vốn để chuyển nhượng từ ông T thì tới đó bà B giao cho chúng tôi 400.000.000đ. Trước khi hủy hợp đồng vào ngày 14/8/2017 bà B có trả cho chúng tôi 03 đợt: lần thứ nhất 400.000.000đ, lần thứ hai 500.000.000đ, lần cuối cùng là 400.000.000đ (lần này cha con ông A Lin đưa cho chúng tôi) và chúng tôi đã làm thủ tục hủy hợp đồng vào ngày 14/8/2017 và ông T làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho ông Võ A Lin, do đó thửa đất tại tổ 03 phường K, quận N đã chuyển nhượng cho ông Võ A Lin, chúng tôi không còn liên quan. Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có ông N tham gia.

- Bà Lê Thị Minh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng trình bày: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lô đất có 64,2m² là đất trồng cây lâu năm, sau khi chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất sang cho tôi, tôi đã làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của 64,2m² đó thành đất ở. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên lô đất đó có 01 căn

nhà cấp 4 và 01 dãy phòng trọ, giá trị chuyển nhượng thực tế của lô đất là 1,9 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và tôi hoàn toàn đúng pháp luật.

- Văn phòng công chứng P vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng có văn bản trình bày:

Ngày 14/08/2017, Văn phòng công chứng P nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Ngô Thanh T (bên chuyển nhượng) và ông Võ A (bên nhận chuyển nhượng). Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 91, địa chỉ nhà đất tại tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng do cá nhân ông Ngô Thanh T đứng tên chủ quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 981224, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07968 do UBND quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/9/2009.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, văn phòng chúng tôi nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên được công chứng viên của văn phòng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật:

Về thủ tục gồm có:

Phiếu yêu cầu công chứng được lập bởi ông Ngô Thanh T vào ngày 14/08/2017; Hộ khẩu của ông Ngô Thanh T và ông Võ A; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Ngô Thanh T và ông Võ A Lin (để xác định rằng ông Ngô Thanh T và ông Võ A có quyền tự mình đứng ra thực hiện giao dịch); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 981224, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2034, quyền sở B TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 14/8/2017 được xác lập và ký kết đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, tài sản không bị tranh chấp, phong tỏa. Về chủ thể: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không bị ai lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép.

Về việc cử người tham gia tố tụng: Do điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng P đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cho phép văn phòng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Văn phòng công chứng T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng có văn bản trình bày:

Văn phòng Công chứng T đã tiến hành rà soát, xem xét trình tự thủ tục, hình thức, nội dung, áp dụng pháp luật đối với việc thụ lý, chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, địa chỉ: Tổ 3, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là ông Võ A Lin, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Minh H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T thành phố Đà Nẵng chứng nhận số công chứng 2927,

quyển số 01 ngày 14/12/2017 và thấy rằng: Hồ sơ lưu thể hiện đầy đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự quy định của pháp luật; các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, ký vào các trang của hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng tài sản tham gia giao dịch không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do vậy, Văn phòng Công chứng T thấy rằng việc ký kết và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Bằng văn bản này Văn phòng Công chứng T đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng giải quyết cho Văn phòng Công chứng T vắng mặt trong tất cả các giai đoạn giải quyết vụ án dân sự nói trên.

** Người làm chứng trong quá trình tố tụng có trình bày:*

- Ông Nguyễn Minh D trình bày:

Tôi và bà B là bạn bè với nhau từ lâu, thông qua bà B tôi có quen ông N trong quá trình giao dịch bất động sản. Tôi có biết sự việc bà B và ông N chung vốn. Số tiền ông N chung với bà B là 700.000.000 đồng. Bà B nói với tôi là ông N có giao 700.000.000 đồng là 50% để chung mua lô đất nói trên. Tôi diễn giải quá trình chung vốn như sau: Thực chất thì theo việc chuyển nhượng qua cho ông Đ, bà M và bà B, nhưng bà B không đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có ông Đ, bà M. Mục đích của việc chuyển nhượng này, sau khi ông Ngô Thanh T chuyển nhượng lô đất này và đứng tên ông Đ, bà M nhưng không đăng ký biến động trong sổ, ông Đ, bà M và bà B sẽ tìm người để chuyển nhượng bán lại kiếm lời, tránh việc đánh thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do chưa tìm được người mua lô đất nói trên thì bà Lê Thị B đã mất do đó hợp đồng này vẫn còn đứng tên ông Đ, bà M. Sau đó ông N có ngồi nói chuyện với tôi là lô đất nói trên ông N đã đưa tiền cho bà B 700.000.000 đồng, nay bà B mất thì không biết giải quyết như thế nào thì tôi có nói với ông N là nên gặp để nói rõ số tiền này với ông A và ông Võ A. Theo tôi được biết khi bà B cùng chung 50% với ông Đ, bà M để ông T làm thủ tục chuyển nhượng đứng tên ông bà thì bà B lúc đó giao cho ông Đ, bà M 400.000.000 đồng và nhờ ông Đ, bà M đứng vay thêm 300.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng. Như vậy bà B góp 50%, ông Đ, bà M góp 50%. Sau đó ông Đ, bà M rút vốn thì ông N góp vào 700.000.000 đồng giao cho bà B (50% giá trị lô đất), nên ông Đ, bà M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Thời điểm này bà B vẫn nợ ông Đ, bà M 300.000.000 đồng, khi bà B mất ông A và ông A có gặp ông Đ, bà M giao số tiền 300.000.000 đồng và yêu cầu ông Đ, bà M ra Văn phòng công chứng P hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T và sau đó ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua ông A. Theo tôi thì lô đất nêu trên đã đứng tên ông Võ A nhưng có 50% là của ông Mai Văn N.

Trước khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng qua cho ông A, để thuận tiện cho việc làm thủ tục và để vay vốn trả nợ bằng chính tài sản này, ông A yêu cầu ông N để cho ông một mình đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để làm thủ tục vay vốn thì trong thời gian này ông A có nhờ tôi làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và sau đó ra sổ mới là CK 228700 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/9/2017 đứng tên ông Võ A. Đồng thời lúc này tôi cũng làm thủ tục giúp ông A vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần P với số tiền vay 700.000.000 đồng để trả lại cho ông Mai Văn N. Khi ông Võ A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông Võ A không đồng ý vay và không ký vào hợp đồng vay.

- Bà Lê Thị Kim P trình bày: Tôi là bạn của bà Lê Thị B và ông Mai Văn N (mối quan hệ này có thể chứng thực từ con gái bà B), chúng tôi thường xuyên gặp nhau nói chuyện thế nên tôi là người biết rõ việc bà Lê Thị B và ông Mai Văn N có mua chung mảnh đất, có căn nhà trọ sau bệnh viện 600 giường với số vốn mỗi người góp là 700.000.000 đồng và tôi là người chứng thực liên quan đến căn nhà chung mua của ông bà (cụ thể như bà B cho người sơn lại căn nhà để dễ bán vào khoảng cuối tháng 4 hoặc chuyển mái tôn hồng định thay lại để cho người ta ở an toàn và yên tâm hơn...). Tất cả sự việc trên bà B đều hỏi ý kiến của ông N và có sự chứng kiến của tôi.

- Ông Nguyễn Quang H trình bày: Tôi là bạn của bà Lê Thị B và ông Mai Văn N, chúng tôi đã quen biết nhau được vài năm nay, đã có lần tôi và ông N cùng mua chung lô đất của bà B (gần cầu R) và chúng tôi đã có nhiều lần ngồi nói chuyện nên được biết bà B và ông N có mua chung một mảnh đất gần bệnh viện 600 giường (mảnh đất này tôi biết rõ vì khi bà B còn sống cũng đưa tôi qua đó xem, tôi cũng có ý định mua lại mảnh đất khoảng 200m² cùng mấy nhà trọ nên tôi hiểu rất rõ mảnh đất này cùng mấy nhà trọ là của ông N cùng góp vốn, mỗi người ½ để mua...).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 07/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ các Điều 208, 209, 166 và 615 Bộ luật dân sự; Các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; N quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N đối với ông Võ A.

Xử: Công nhận quyền sở hữu của ông Mai Văn N là ½ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với nhà đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. (Ông A đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh H)

Buộc ông Võ A, ông Võ Văn A và bà Võ Thị Diệu L liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Mai Văn N số tiền 2.254.098.873 đồng (giá trị tài sản chung) và số tiền 25.000.000 đồng (tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết và thẩm định giá). Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/5/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 23/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn A và bà Võ Thị Diệu L kháng cáo một phần nội dung vụ án.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[1] Xét kháng cáo của anh Võ A đề nghị xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm với lý do chưa bao giờ nghe bà B nói về việc góp vốn mua nhà, đất với ông N nên Hợp đồng góp vốn không đảm bảo căn cứ pháp lý, Kết luận giám định không đủ căn cứ, không đảm bảo tính khách quan, lời khai nhân chứng không trung thực, việc đồng ý hỗ trợ là để tránh kiện tụng chứ không phải công nhận việc góp vốn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng chung vốn do anh Mai Văn N cung cấp mặc dù không đề ngày tháng nhưng có nội dung thể hiện anh N và bà Lê Thị B cùng góp vốn mua chung nhà, đất tại thửa số 117, tờ bản đồ số 91, tổ 3, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng với tỷ lệ góp vốn là mỗi bên 50%, tương đương số tiền 700.000.000 đồng, anh N đã giao đủ số tiền cho bà B. Kết luận giám định số 907/C09C (DD2) ngày 14/01/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng kết luận: chữ ký, chữ viết họ tên “Lê Thị B” dưới mục “Người góp vốn” trên mẫu tài liệu cần giám định với chữ ký, chữ viết Lê Thị B trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra. A A cho rằng kết luận giám định không đáng tin cậy, không khách quan nên yêu cầu Tòa án thu thập thêm mẫu chữ ký và tiến hành giám định lại nhưng các cơ quan mà Tòa án yêu cầu không cung cấp được mẫu chữ ký của bà B, đồng thời cơ quan giám định cũng từ chối giám định. Do đó, Kết luận giám định số 907 nêu trên là căn cứ để đánh giá bản chất của hợp đồng chung vốn; ông A cho rằng Kết luận giám định này không khách quan, không chính xác nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[1.2] Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: anh A cho rằng anh là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Ngô Thanh T nên anh là chủ sở

hữu hợp pháp nhà, đất, anh N không liên quan gì tới nhà, đất. Tuy nhiên, lời khai của ông T khẳng định ông chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lê Thị B, không biết anh N cũng như anh A là ai; mặc dù bà B là người giao tiền và nhận chuyển nhượng nhà, đất nhưng bà B lại yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Quang Đ, bà Huỳnh Thị M. Sau khi bà B mất thì chồng, con bà B là ông A và anh A tới gặp và yêu cầu ông hủy Hợp đồng đã ký với ông Đ, bà M và làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất sang cho anh A, hai bên chỉ làm thủ tục chứ không thanh toán tiền vì bà B đã thanh toán tiền xong. Lời khai của ông T là phù hợp với lời khai của vợ chồng ông Đ, bà M về việc góp tiền mua chung nhà, đất nêu trên với bà B với giá 1,3 tỷ đồng, hai bên thống nhất mỗi bên góp 50% và ông Đ, bà M đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng, vì không chuyển nhượng được cho người khác nên bà B có nguyện vọng làm thủ tục sang tên lại cho con trai là anh A, khi góp vốn lần đầu bà B mới góp được 400.000.000 đồng, sau đó bà B tiếp tục giao thêm 500 triệu đồng, sau khi bà B chết thì anh A đến gặp giao tiếp 400.000.000 đồng nên Ông Bà đã làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T để ông T làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp qua anh A. Như vậy, việc anh A cho rằng anh là người nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Đ, bà M và trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với ông T là không đúng mà có căn cứ xác định việc anh A ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông T chỉ là hợp thức hóa việc nhận chuyển nhượng đã diễn ra từ trước đó giữa bà B, vợ chồng ông Đ, bà M với ông T.

[1.3] Về nguồn tiền nhận chuyển nhượng:

Ông Đ, bà M khai vợ chồng Ông Bà và bà B mỗi người góp 50%, do không chuyển nhượng được cho người khác nên bà B có nguyện vọng nhận lại toàn bộ thửa đất là phù hợp với lời khai nguyên đơn là ông Mai Văn N về việc khi ông Đ, bà M rút vốn thì ông N thay vào và giao cho bà B số tiền 700 triệu đồng (tương đương 50%) giá trị thửa đất để bà B trả cho ông Đ, bà M. Việc góp vốn của ông N được thể hiện bằng Hợp đồng góp vốn mua chung nhà có nội dung: ông N đã góp 700 triệu cho bà B để mua chung thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, tại tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng góp vốn và lời khai của ông N là phù hợp với lời khai của nhân chứng là ông Nguyễn Minh D, bà Lê Thị Kim P, ông Nguyễn Quang H về việc ông N và bà B góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 117.

Ngoài ra, sau khi bà B mất, khi ông N liên lạc đề nghị giải quyết về thửa đất mua chung thì anh A đồng ý trả lại ông N 700 triệu và đã làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền 700 triệu để trả cho ông N nhưng sau đó lại không thực hiện.

Như vậy, việc anh A cho rằng anh là người trực tiếp nhận chuyển nhượng nhà, đất từ vợ chồng ông Đ, bà M và chuyển khoản cho ông Đ, bà M số tiền 1,4 tỷ đồng là không có căn cứ, không phù hợp với lời khai của ông Đ, bà M, ông T và các nhân chứng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định ông N cùng bà B chung vốn mỗi người một nửa tiền để nhận chuyển nhượng lô đất tại thửa 117, tờ bản đồ số 91, ông N đã góp đủ số tiền 700.000.000 đồng (50%), bà B còn nợ lại 400 triệu nên sau khi bà B chết, anh A đã giao cho ông Đ, bà M 400.000.000 đồng và tự ý làm thủ tục sang tên anh A và chuyển nhượng cho bà H mà không có sự đồng ý của ông N. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu được nhận lại 50% giá trị nhà, đất là có căn cứ, đúng pháp luật. A A kháng cáo không đồng ý thối trả 50% giá trị nhà, đất cho ông N là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.] Xét kháng cáo của ông Võ Văn A và chị Võ Thị Diệu L về việc không đồng ý có nghĩa vụ liên đới thối trả tiền cho ông N vì không biết việc anh A nhận chuyển nhượng cũng như không được hưởng lợi từ việc anh A chuyển nhượng đất cho bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 117 là tài sản chung của ông N và bà B mỗi người 50%. Ông N khởi kiện đòi phần giá trị tài sản của mình đã góp vốn cùng bà B, do vậy sau khi bà B mất, những người thừa kế của bà B phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 BLDS là đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A, chị L và anh A là những người thừa kế di sản của bà B có nghĩa vụ liên đới thối trả cho ông N 50% giá trị nhà đất là có căn cứ. Kháng cáo của ông A, chị L là không có cơ sở chấp nhận,

[3.] A A ông A, chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Võ A, ông Võ Văn A và chị Võ Thị Diệu L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và QSDĐ, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” giữa nguyên đơn là ông Mai Văn N với bị đơn là ông Võ A.

Căn cứ Điều 208; Điều 209; Điều 166 và Điều 615 Bộ luật dân sự; N quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N đối với ông Võ A Lin.

1/ Công nhận quyền sở hữu của ông Mai Văn N là ½ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với nhà đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 91, tại địa chỉ tổ 03, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. (Ông A đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh H)

Buộc ông Võ A, ông Võ Văn A và bà Võ Thị Diệu L liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Mai Văn N số tiền 2.254.098.873 đồng (giá trị tài sản chung) và số tiền 25.000.000 đồng (tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết và thẩm định giá). Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí : Án phí dân sự sơ thẩm 77.081.977 đồng: A Võ A, ông Võ Văn A và bà Võ Thị Diệu L liên đới phải chịu.

Hoàn trả cho ông Mai Văn N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 16.300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 001456 ngày 26/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

A Võ A, Ông Võ Văn A, Chị Võ Thị Diệu L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp theo biên lai thu số 0002613 số 0002614, số 0002612 ngày 26/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trần Minh Tuấn

