

Bản án số: 249/2021/DSPT

Ngày: 13-12-2021

V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

**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 **Phạm Việt Cường**.

*Các Thẩm phán:* Ông **Trương Minh Tuấn**.

Ông **Mai Xuân Thành**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Minh Nhật** - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
Ông **Trần Việt Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 13-12-2021, 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 149/2021/TLPT-DS ngày 10-3-2021 về tranh chấp “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 558/QĐ-PT ngày 15-11-2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

**1. Ông Trương Tuấn K**, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số 338 Đường T, phường H, quận H1, thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Bà Vũ Việt N**, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Nhà số 338 Đường T, phường H, quận H1, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N (Giấy ủy quyền ngày 26-5-2021):*

Bà **Trần Thị Tuyết M**; địa chỉ cư trú: Nhà số 338 Đường T, phường H, quận H1, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**- Bị đơn:**

Bà **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Nhà số 113/4 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có kháng cáo:**

Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:*

**1. Bà Trần Thị Tuyết M**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Nhà số 338 Đường T, phường H, quận H1, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**2. Bà Trần Thị L**, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: K402/42 Đường T, phường H, quận H1, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

**3. Ngân hàng TMCP Đ**; địa chỉ trụ sở: Số 269-271 đường L1, quận T3, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Dương Văn Đ1** - Chuyên viên cao cấp - xử lý nợ, có mặt tại phiên tòa.

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

**1. Bà Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Nhà số 09/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Chị Nguyễn Thị Trà M2**, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**3. Anh Nguyễn Minh H**, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị M2, anh H (Giấy ủy quyền ngày 21-7-2021):* Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, ông M1 có mặt tại phiên tòa.

**4. Bà Nguyễn Thị M3**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**5. Bà Nguyễn Thị V**, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

**6. Bà Nguyễn Thị Thu L2**, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**7. Bà Nguyễn Thị M3**, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**8. Anh Nguyễn Phi V1**, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**9. Ông Nguyễn Hữu Đ1**, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**10. Chị Nguyễn Thị Quỳnh Ch**, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng vắng mặt.

**11. Anh Nguyễn Hữu H4**, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**12. Chị Nguyễn Thị Thủy T4**, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**13. Ông Nguyễn Thanh Q**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10

Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**14.** Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**15.** Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**16.** Ông Nguyễn Đức D2, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**17.** Anh Nguyễn Việt T5, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/10 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L2, bà M, ông V1, ông Đ1, bà Ch, anh H4, chị T4, ông Q, ông D, bà D1, ông D2 và anh T5 (Giấy ủy quyền ngày 15-7-2021): Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: Nhà số 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, ông M1 có mặt tại phiên tòa.*

**18.** Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1952; địa chỉ: 1101-NSTN, Washington, D.c, U-S-A.2005, Hoa Kỳ, vắng mặt.

**19.** Văn phòng Công chứng NHS; địa chỉ: Số 106 đường Y, quận H1, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hải S - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

**20.** Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 209, Đ1 quận T3, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh H6 - Phó trưởng phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn, ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N trình bày:*

Ngày 07-10-2009, bà Nguyễn Thị Thu H2 bán cho chúng tôi một căn nhà gắn liền với diện tích 103,90 m<sup>2</sup> đất tại tổ 6, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng với giá 550.000.000 đồng. Nhà, đất được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 340204997 15-11-2001 cho bà Nguyễn Thị Thu H2. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên được công chứng tại Văn Phòng Công chứng B. Chúng tôi đã trả đủ tiền nhưng bà H2 không bàn giao nhà đất, nên chúng tôi khởi kiện yêu cầu bà H2 phải bàn giao nhà, đất nêu trên.

*- Bị đơn, bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:*

Tôi thống nhất với trình bày của ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có chỗ ở khác nên hẹn ngày 22-3-2011 sẽ bàn giao nhà đất cho ông K, bà N.

*Với nội dung như trên:*

Ngày 01-12-2010, Tòa án nhân dân quận T3, thành phố Đà Nẵng ban hành

Quyết định số 233/2010/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bàn giao nhà đất.

Ngày 28-02-2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số: 233/2010/QĐST-DS ngày 01-12-2010 của Tòa án nhân dân quận T3.

Sau khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, thì nội dung trình bày của các đương sự như sau:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Năm 2010, vợ chồng tôi (K, N) có mua một ngôi nhà đứng kèm trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3102040997 cấp ngày 12-10-2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H2, với tổng diện tích 117,70 m<sup>2</sup> tại tổ 6, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng với giá 550.000.000 đồng. Chúng tôi đã làm Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng B và đã sang tên đổi chủ đứng tên vợ chồng tôi. Sau đó, vợ chồng tôi thế chấp cho Ngân hàng Techcombank để vay 450.000.000 đồng. Thời gian dài, bà H2 vẫn không chịu giao nhà cho vợ chồng tôi, nên hàng tháng vợ chồng tôi phải trả tiền lãi cho Ngân hàng cả gốc và lãi. Đến năm 2010, do không có khả năng trả nợ nên tôi đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận T3 để buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 phải bàn giao nhà đất cho vợ chồng tôi. Nhà, đất sau này vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho mẹ tôi là bà Trần Thị Tuyết M với giá 1.500.000.000 đồng vào năm 2018.

- Khi thụ lý lại vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa, không có văn bản trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (ông Nguyễn Văn M1) trình bày:*

Nguyên nhà và đất K109/8, 109/10 là của cha mẹ tôi, cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1. Cha mẹ tôi có 08 người con gồm (1) Nguyễn Văn M1, (2) Nguyễn Thị Tr, (3) Nguyễn Văn Đ2 (chết năm 1978), (4) Nguyễn Thị M, (5) Nguyễn Thị V, (6) Nguyễn Thị M3, (7) Nguyễn Thị Thu H2 và (8) Nguyễn Thị Thu L2. Cha tôi chết năm 1979, mẹ tôi chết năm 2014. Đầu năm 2009, bà Nguyễn Thị Tr muốn bảo lãnh cho Nguyễn Thị Thu H2 sang Mỹ định cư theo diện du lịch, nên có bàn bạc với gia đình chuyển tên nhà và đất của cha mẹ tôi cho Nguyễn Thị Thu H2 bằng cách lập văn bản kê khai di sản thừa kế qua tên cho mẹ tôi, sau đó mẹ tôi tặng cho lại Nguyễn Thị Thu H2, nhưng bà H2 đi phỏng vấn không thành công, nên không xuất cảnh sang Mỹ được.

Sau đó, tôi được biết, do kẹt tiền nên bà H2 đã vay 140.000.000 đồng của bà Trần Thị Tuyết M và sự việc diễn ra như thế nào chúng tôi không biết, nhưng sau này mới biết bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N (là con trai và con dâu của bà M). Sau đó, bà M chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho bà Trần Thị L và hiện nay được biết bà L đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng.

Do việc chuyển nhượng nhà đất ngay từ đầu là sự lừa dối, việc kê khai di sản

thừa kế không có sự đồng ý của em gái tôi là bà Nguyễn Thị Tr, cùng những người con của em tôi Nguyễn Văn Đ2 (đã chết) nên văn bản này là vô hiệu. Từ việc vô hiệu này dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng sau là vô hiệu.

Nay tôi yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các văn bản sau: (1) Tờ khai di sản ngày 28-8-2006, có xác nhận của UBND phường T2; (2) Hợp đồng tặng cho nhà và đất ngày 13-10-2006 giữa bà Nguyễn Thị Ng1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 tại Phòng Công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng; (3) Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 07-10-2009 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K, bà Vũ Nguyệt Nga tại Văn phòng Công chứng B; (4) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-5-2018 giữa bà Vũ Việt N với bà Trần Thị Tuyết M tại Văn phòng Công chứng NHS; (5) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 10-7-2018 giữa bà Trần Thị Tuyết M với bà Trần Thị L tại Văn phòng Công chứng NHS; (6) Hủy các hợp đồng thế chấp của bà Trần Thị L với Ngân hàng liên quan đến nhà đất của chúng tôi; (7) Hủy các chính lý biến động và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông, bà Trần Thị L, Trần Thị Tuyết M, Vũ Việt N và Trương Tuấn K, Nguyễn Thị Thu H2 để chuyển về nguyên trạng nhà đất của cha, mẹ tôi (Minh) và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

1. *Bà Nguyễn Thị M3 và bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn M1 về nguồn gốc nhà đất, hàng thừa kế và di sản cha, mẹ chúng tôi để lại. Chúng tôi hiện đang sống ổn định tại nhà đất số 109/8 và số 109/10, Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng mấy chục năm. Ngoài nhà này ra thì chúng tôi không còn nhà nào để ở, tất cả con cái và các cháu chúng tôi cũng ở đây qua nhiều thế hệ. Chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M vì việc mua bán này là lừa dối. Chúng tôi sống tại nhà này, nhưng người mua không hỏi ý kiến chúng tôi mà chỉ thông qua bà Nguyễn Thị Thu H2 để mua nhà. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1.

2. *Bà Trần Thị Tuyết M trình bày:*

Tháng 6-2018, tôi có mua một căn nhà tại tổ 6, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng (thửa đất số 229, tờ bản đồ số 11), với tổng diện tích 103 m<sup>2</sup> của con tôi là Trương Tuấn K và Vũ Việt N với số tiền 1.500.000.000 đồng để trừ số nợ mà K đã mượn tôi để trả gốc lãi cho Ngân hàng. Cũng trong tháng 6-2018, tôi bán lại căn nhà này cho bà Trần Thị L với giá 2.200.000.000 đồng. Theo tôi được biết, bà L đã thế chấp căn nhà nêu trên cho Ngân hàng. Nay, tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N phải giao nhà, đất cho tôi để tôi bàn giao cho bà Trần Thị L.

3. *Bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 10-7-2018, tôi mua nhà và đất tại tổ 6, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng của bà Trần Thị Tuyết M với số tiền 2.200.000.000 đồng, có công chứng Hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng NHS. Việc mua bán là hợp pháp,

có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nên tôi đề nghị Tòa án công nhận cho tôi. Thời điểm mua nhà, tôi không biết ngôi nhà này có nhiều người ở như vậy. Lúc mua ngôi nhà, do không đủ tiền nên tôi thế chấp vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Đà Nẵng để vay 1.400.000.000 đồng. Sau đó, tôi chuyển sang thế chấp tại Ngân hàng Seabank để vay 1.900.000.000 đồng và thế chấp nhà, đất này. Hiện nay, tôi vẫn đang trả lãi để mua ngôi nhà này. Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M để bà M bàn giao nhà, đất cho tôi.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn M1 tôi không đồng ý, vì việc này là do lỗi của bà Nguyễn Thị Thu H2 và gia đình ông M1, không liên quan gì đến chúng tôi.

#### *4. Bà Nguyễn Thị H3 trình bày:*

Tôi là vợ ông Nguyễn Văn M1, hiện đang sống cùng các con tại địa chỉ 109/8 Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng. Năm 2004, các anh chị em và mẹ chồng là cụ Nguyễn Thị Ng1 đã thỏa thuận cho chúng tôi một phần nhà và đất khoảng 30 m<sup>2</sup>. Do đó, từ năm 2004, vợ chồng tôi đã tách ra ở riêng, nên nhà đất được tách thành hai số nhà riêng biệt. Vợ chồng tôi ở nhà số 109/8, còn anh chị em ở nhà số 109/10 đường T1. Việc thỏa thuận cho nhà đất, anh chị em và mẹ chồng chỉ thỏa thuận bằng Giấy viết tay, chưa có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nay, tôi không đồng ý giao trả lại nhà đất nêu trên cho phía nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 30-9-2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:*

Căn cứ các Điều 137, 676 và 677 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 74, 78, 227, 474 và khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Công văn số 64/TANDTC/PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N về việc “Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Thu H2.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1; tuyên vô hiệu:

2.1. “Tờ khai di sản” ngày 28 tháng 8 năm 2006 và “Tờ thỏa thuận” ngày 31 tháng 8 năm 2006.

2.2. “Hợp đồng cho nhận nhà và đất” giữa cụ Nguyễn Thị Ng1 với bà Nguyễn Thị Thu H2, được Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng số 9979, Quyền số HV1C/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 10 năm 2006.

2.3. “Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền dụng đất ở”, giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K bà Vũ Việt N, được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4233, Quyền số/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2009.

2.4. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Vũ Việt N với bà Trần Thị Tuyết M, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 11 tháng 5 năm 2018.

2.5. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Trần Thị Tuyết M với bà Trần Thị L, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 10 tháng 7 năm 2018.

2.6. “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 31699/HĐTC/QSDD&TSGLVĐ ngày 30 tháng 01 năm 2019, giữa bà Trần Thị L với Ngân hàng TMCP Đ.

2.7. Hủy các chỉnh lý biên động đối với Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402040997 cấp cho cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 ngày 15 tháng 11 năm 2001, cụ thể:

2.7.1. Chỉnh lý biên động chứng nhận cho toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2 ngày 13 tháng 10 năm 2006.

2.7.2. Chỉnh lý biên động cho bà Nguyễn Thị Thu H2 ngày 24 tháng 10 năm 2006.

2.7.3. Chỉnh lý biên động cho ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N ngày 12 tháng 10 năm 2009.

2.8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 165321 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Trần Thị Tuyết M ngày 01 tháng 6 năm 2018 và chỉnh lý biên động cho bà Trần Thị L ngày 11 tháng 7 năm 2018.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 phải bồi thường thiệt hại cho ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N số tiền 2.440.230.500 đồng.

4. Buộc ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền 2.915.230.500 đồng.

5. Buộc bà Trần Thị Tuyết M bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị L số tiền 3.265.230.500 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07-10-2020, nguyên đơn là ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 và những người đang sinh sống tại nhà bàn giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông.

- Ngày 09-10-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 và những người đang sinh sống tại ngôi nhà bàn giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N để ông K,

bà N bàn giao nhà cho bà để bà bàn giao cho bà Trần Thị L.

- Ngày 09-10-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn để nguyên đơn thực hiện việc giao nhà cho bà.

- Ngày 12-10-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn M1 kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 phải bồi thường cho bà Trần Thị Tuyết M.

- Ngày 12-10-2020, Ngân hàng TMCP Đ (Seabank) kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Trần Thị L.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 09-10 và ngày 12-10-2020, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M1.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N; bà Trần Thị Tuyết M, bà Trần Thị L và Ngân hàng TMCP Đ; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N, Nguyễn Văn M1, Trần Thị Tuyết M, Trần Thị L:

Do các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề.

[2.1]. Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Thu H2. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ngày 25-3-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M1 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên vô hiệu các văn bản: “Tờ khai di sản thừa kế”, “Tờ thỏa thuận”, “Hợp đồng tặng cho nhà và đất”, “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,



quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, “Hủy các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng” và “Hủy các chính lý biến động và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 26, Điều 34, điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Trong đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1, có nội dung đề nghị Tòa án hủy các chính lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 ngày 15-11-2001. Tòa án cấp sơ thẩm xác định: “*Thông qua các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho cụ Thành và cụ Ng1 được chính lý biến động nhiều lần và cấp lại cho bà Trần Thị Tuyết M là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên Tòa án không đưa các cơ quan chính lý biến động và Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng*” là đúng quy định tại Điểm 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC/PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Ngày 20-10-2010, nguyên đơn là ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N có đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H2 thực hiện việc giao nhà đất tại tổ 06 nay là số 109/8 và số 109/10, đường T1, phường T2, thành phố Đà Nẵng theo “*Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 07-10-2009; đồng thời, ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N ủy quyền cho bà Trần Thị Tuyết M tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 15-11-2010. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn M1 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các văn bản: “*Tờ khai di sản thừa kế*”, “*Tờ thỏa thuận*”, “*Hợp đồng cho nhận nhà đất*” giữa cụ Nguyễn Thị Ng1 với bà Nguyễn Thị Thu H2; “*Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*” giữa bà H2 với ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N; “*Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*” giữa ông K, bà N với bà Trần Thị Tuyết M và các Hợp đồng kéo theo liên quan đến nhà đất tại số 109/8 và số 109/10, Đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng. Do đó, trong trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông K, bà N với bà Trần Thị Tuyết M và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, thì quyền lợi của ông K, bà N đối lập với quyền lợi bà M theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, ngày 29-6-2020, ông K, bà N có “*Văn bản trình bày và đề nghị hủy bỏ ủy quyền*” chấm dứt ủy quyền đối với bà Trần Thị Tuyết M là đúng quy định tại khoản 15 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Nguyễn Thị Tr, hiện đang định cư tại Hoa Kỳ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện ủy thác tư pháp đối bà Tr, nhưng đến nay không có kết quả. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều không có lời khai trong hồ sơ vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Tr và xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo; mặc dù, đã được Hội đồng xét xử triệu tập hợp lệ lần thứ ba, nhưng vắng mặt và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Trường hợp này được coi như bà Trần Thị Tuyết M từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết M.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Nhà, đất tại số 109/8 và 109/10, đường T1, phường T2, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3402040997, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-11-2001). Cụ Nguyễn Thành chết không để lại di chúc, do đó ½ nhà, đất là di sản thừa kế của cụ Thành. Ngày 28-8-2006, cụ Nguyễn Thị Ng1 và các con là ông, bà: Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thu H2 và Nguyễn Thị Thu L2 lập “*Tờ khai di sản thừa kế*”. Trên cơ sở đó, ngày 31-8-2006, cụ Ng1 và các ông, bà có tên nêu trên lập “*Tờ thỏa thuận*” giao cho cụ Nguyễn Thị Ng1 được quyền thừa kế, tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2. Bà Nguyễn Thị M cũng có “*Tờ thỏa thuận*” riêng, đồng ý giao quyền sở hữu nhà, đất cho bà H2. Ngày 13-10-2006, cụ Ng1 lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H2 toàn bộ nhà đất, được Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng cùng ngày. Cũng trong ngày 13-10-2006, sau khi chỉnh lý biến động sở hữu nhà, đất, bà H2 chuyển nhượng nhà, đất cho ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N theo “*Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng. Sau đó, do bà H2 không thực hiện giao nhà, nên ông K và Nga khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H2 thực hiện việc giao nhà theo hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2.2]. Ngày 01-12-2010, Tòa án dân quận T3, thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 233/2010/QĐST-DS công nhận thỏa thuận giữa ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N với bà Nguyễn Thị Thu H2 về việc giao nhà, đất. Ngày 28-02-2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định tái thẩm số 12/2019/DS-TT, hủy Quyết định số 233/2010/QĐST-DS ngày 01-12-2010 của Tòa án nhân dân quận T3, thành phố Đà Nẵng.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án (lần hai) tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M1 có đơn độc lập, yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản như: “*Tờ khai di sản thừa kế*”, “*Tờ thỏa thuận*”, “*Hợp đồng tặng cho nhà, đất*” giữa cụ Nguyễn Thị Ng1 với bà Nguyễn Thị Thu H2 và các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp liên quan đến nhà đất tại số 109/8 và 109/10, đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng, cũng như yêu cầu hủy các chỉnh lý biến động sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3402040997, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 ngày 15-11-2001 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.2.3]. Xem xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 có 08 người con là các ông, bà: (1) Nguyễn Văn M1, (2) Nguyễn Thị Tr, (3) Nguyễn Văn Đ2, (4) Nguyễn Thị M, (5) Nguyễn Thị V, (6) Nguyễn Thị M3, (7) Nguyễn Thị Thu H2 và (8) Nguyễn Thị Thu L2.

Ngày 17-7-1979, cụ Thành chết, do đó phần tài sản của cụ Thành trở thành di sản thừa kế cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm vợ là cụ Nguyễn Thị Ng1 và 08 người con nêu trên. Ông Nguyễn Văn Đ2 chết trước cụ Thành (06 tháng), nên các con của ông Đ2 là: (1) Nguyễn Đức D2, (2) Nguyễn Văn Đ và (3) Nguyễn Thị Ngọc D1 thừa kế thế vị theo quy định tại Điều 677 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, ngày 28-8-2006 và ngày 31-8-2006 cụ Nguyễn Thị Ng1 và các con là Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thị Thu H2 và Nguyễn Thị Thu L2 đã lập “Tờ khai di sản thừa kế” và “Tờ thỏa thuận” giao nhà, đất tại số 109/8 và số 109/10, đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Thu H2 sở hữu, nhưng không có sự thỏa thuận và đồng ý của bà Nguyễn Thị Tr (người đồng thừa kế) và các con ông Nguyễn Văn Đ2 là Nguyễn Đức D2, Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Ngọc D1 (thừa kế thế vị) là bỏ sót người thừa kế, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà: Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Đức D2, Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Ngọc D1. Do đó, thỏa thuận giữa cụ Ng1 và các ông, bà nêu trên tại “Tờ khai di sản thừa kế” ngày 28-8-2006 và “Tờ thỏa thuận” ngày 31-8-2006 và “Tờ thỏa thuận” ngày 13-10-2006 của bà Nguyễn Thị M đều không có giá trị pháp lý.

Do các thỏa thuận này vô hiệu, nên đương nhiên các hợp đồng như: “Hợp đồng cho nhận nhà và đất” giữa cụ Nguyễn Thị Ng1 với bà Nguyễn Thị Thu H2 được Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 13-10-2006; “Hợp đồng mua bán quyền hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N, được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 07-10-2009; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sản gắn liền với đất” lập giữa bà Vũ Việt N với bà Trần Thị Tuyết M, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 11-5-2018; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập giữa bà Trần Thị Tuyết M với bà Trần Thị L, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 10-7-2018 và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 31699/HĐTC/QSDĐ&TSGLVĐ ngày 30-01-2019, giữa bà Trần Thị L với Ngân hàng TMCP Đ đều vô hiệu.

Ngoài ra, nếu chỉ xem xét riêng về việc chuyển nhượng nhà, đất thì các hợp đồng này cũng thể hiện tính vô hiệu, đó là với tư cách là bên nhận chuyển nhượng nhà, đất thì ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N, bà Trần Thị Tuyết M và bà Trần Thị L đều chưa nhận được nhà, đất nhưng đã tiếp tục chuyển nhượng. Đối với Ngân hàng TMCP Đ, khi nhận thế chấp nhà, đất cũng không trực tiếp xem xét tình trạng tài sản thế chấp, vì vào thời điểm bà Trần Thị L thế chấp, thì nhà đất đã tách thành hai căn nhà độc lập, mang số 109/8 và số 109/10, đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng và do ông Nguyễn Văn M1 là chủ hộ quản lý, sử dụng căn nhà số 109/8, bà Nguyễn Thị M3 làm chủ hộ quản lý, sử dụng căn nhà số 109/10, mỗi hộ quản lý riêng biệt, độc lập một căn nhà.

[2.2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với các ông, bà: Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị M3 Nguyễn Thị Thu H2 và Nguyễn Thị Thu L2 lập tờ khai di sản

thừa kế và từ thỏa thuận để tặng cho nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2 sở hữu, bỏ sót những người thừa kế nhưng chưa có thiệt hại xảy ra. Mục đích tặng cho là để bà H2 đảm bảo về tài chính, đủ điều kiện xuất cảnh, chứ không phải để bà H2 chuyển nhượng cho người khác, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét trách nhiệm bồi thường trong giao dịch.

- Đối với bà Nguyễn Thị Thu H2 là một trong các đồng thừa kế. Bà H2 biết việc khai thừa kế, thỏa thuận thừa kế, bỏ sót người thừa kế, nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N là trái với mục đích tặng cho, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế là bà Tr và các con ông Đ2. Do đó, bà H2 phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N khi tuyên hợp đồng vô hiệu.

- Đối với Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N khai là sau khi Tòa án nhân dân quận T3 ban hành quyết định thỏa thuận về việc giao nhà, đất thì bà và ông Trương Tuấn K có yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thi hành quyết định và tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T3, vợ chồng bà biết việc khiếu nại của ông Nguyễn Văn M1 và các đương sự liên quan đến nhà, đất và vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì ngôi nhà đã được tách thành hai căn nhà độc lập, do ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị M3, mỗi người quản lý, sử dụng một căn. Như vậy, có cơ sở để xác định, ông K, bà N đã biết tình trạng thực tế của nhà, đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và sau khi nhận chuyển nhượng, biết thông tin nhà, đất có tranh chấp, nhưng vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M (là mẹ của ông K và là chị ruột của bà Trần Thị L). Do đó, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N mỗi bên phải chịu lỗi ngang nhau.

- Đối với bà Trần Thị Tuyết M và bà Trần Thị L: Bà M là mẹ ruột của ông K, biết tình trạng tranh chấp nhà, đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, sau đó chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị L; đồng thời, bà L (là em ruột bà M), nên bà L cũng biết tình trạng nhà đất đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng của bà M, do đó các bên đều phải chịu lỗi, tương ứng mỗi bên 50% thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

[2.2.5]. Căn cứ Chứng thư định giá, thì toàn bộ nhà đất hiện nay có giá trị: 4.330.461.000 đồng, do đó trách nhiệm bồi thường như sau:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N: Giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm: 4.330.461.000 đồng - 550.000.000 đồng (giá trị giao dịch) = 3.780.461.000 đồng (thiệt hại). Do đó, ngoài việc trả lại cho ông Trương Tuấn K, bà Vũ Thị Nga số tiền giao dịch: 550.000.000 đồng, bà H2 còn phải bồi thường thiệt hại cho ông K và bà N 50% giá trị thiệt hại, với số tiền là: 1.890.230.500 đồng. Tổng số tiền bà H2 phải trả cho ông K và bà N là: 2.440.230.500 đồng. Ông K và bà N phải chịu thiệt hại: 1.890.230.500 đồng.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N với bà Trần Thị Tuyết M: Giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm: 4.330.461.000

đồng - 1.500.000.000 đồng (giá trị giao dịch) = 2.830.461.000 đồng (thiệt hại). Do đó, ngoài việc trả lại cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền giao dịch: 1.500.000.000 đồng, ông K và bà N còn phải bồi thường thiệt hại cho bà M 50% giá trị thiệt hại, với số tiền là: 1.415.230.500 đồng. Tổng số tiền ông K và bà N phải trả cho bà M là: 2.915.230.500 đồng. Bà Trần Thị Tuyết M phải chịu thiệt hại: 1.415.230.500 đồng.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Tuyết M với bà Trần Thị L: Giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử: 4.330.461.000 đồng - 2.200.000.000 đồng (giá trị giao dịch) = 2.130.461.000 đồng (thiệt hại). Do đó, ngoài việc trả lại cho bà L số tiền giao dịch: 2.200.000.000 đồng, bà M còn phải bồi thường thiệt hại cho bà L 50% giá trị thiệt hại, với số tiền là: 1.065.230.500 đồng. Tổng số tiền bà M phải trả cho bà L là: 3.265.230.500 đồng. Bà L phải chịu thiệt hại: 1.065.230.500 đồng.

[3]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ:

Khi nhận thế chấp nhà, đất của bà Trần Thị L, Ngân hàng TMCP Đ không thẩm định, xác minh để xem xét tình trạng thực tế của tài sản thế chấp, vì vào thời điểm bà Trần Thị L thế chấp, thì nhà đất đã tách thành hai căn nhà độc lập, mang số 109/8 và số 109/10, đường T1, phường T2, quận T3, thành phố Đà Nẵng và do ông Nguyễn Văn M1 là chủ hộ quản lý, sử dụng căn nhà số 109/8; bà Nguyễn Thị M3 làm chủ hộ quản lý, sử dụng căn nhà số 109/10, mỗi hộ quản lý riêng biệt, độc lập một căn nhà. Tại mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử hướng dẫn “... *Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định xác minh nên không biết ông A và bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A và bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II Công văn số 64/ TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính*”. Do “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 31699/HĐTC/QSDĐ&TSGLVĐ ngày 30-01-2019 giữa bà Trần Thị L với Ngân hàng TMCP Đ **vô hiệu**, nên Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31700/HĐTD-HM giữa Ngân hàng TMCP Đ với bà Trần Thị L là hợp đồng tín dụng không có thế chấp; các bên đương sự thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Như vậy, kháng cáo của các đương sự đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.**

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết M.

**2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.**

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N;

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn M1.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là bà Trần Thị L và Ngân hàng TMCP Đ (Seabank).

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**2. Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 137, 676 và 677 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xử:**

**2.1.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N về việc “Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Thu H2.

**2.2.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1; tuyên vô hiệu:

**2.2.1.** “Tờ khai di sản” ngày 28 tháng 8 năm 2006 và “Tờ thỏa thuận” ngày 31 tháng 8 năm 2006.

**2.2.2.** “Hợp đồng cho nhận nhà và đất”, giữa cụ Nguyễn Thị Ng1 với bà Nguyễn Thị Thu H2, được Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng số 9979, Quyền số HV1C/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 10 năm 2006.

**2.2.3.** “Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở”, giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N, được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4233, Quyền số/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2009.

**2.2.4.** “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Vũ Việt N với bà Trần Thị Tuyết M, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 11 tháng 5 năm 2018.

**2.2.5.** “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Trần Thị Tuyết M với bà Trần Thị L, được Văn phòng Công chứng NHS công chứng ngày 10 tháng 7 năm 2018.

**2.2.6.** “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 31699/HĐTC/QSDĐ&TSGLVĐ ngày 30 tháng 01 năm 2019, giữa bà Trần Thị L với Ngân hàng TMCP Đ.

**2.2.7.** Hủy các chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402040997 cấp cho cụ Nguyễn Thành và cụ Nguyễn Thị Ng1 ngày 15 tháng 11 năm 2001, cụ thể:

- Chỉnh lý biến động chứng nhận cho toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2

ngày 13 tháng 10 năm 2006.

- Chính lý biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H2 ngày 24 tháng 10 năm 2006.

- Chính lý biến động cho ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N ngày 12 tháng 10 năm 2009.

**2.2.8.** “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 165321 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Trần Thị Tuyết M ngày 01 tháng 6 năm 2018 và chính lý động cho bà Trần Thị L ngày 11 tháng 7 năm 2018.

**2.3.** Buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 phải bồi thường thiệt hại cho ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N số tiền 2.440.230.500 đồng (hai tỷ bốn trăm bốn mươi triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

**2.4.** Buộc ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền 2.915.230.500 đồng (hai tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

**2.5.** Buộc bà Trần Thị Tuyết M phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị L số tiền 3.265.230.500 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

### **3. Về án phí:**

#### **3.1. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2015 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.

- Ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002766 ngày 16-12-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002767 ngày 16-12-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; bà Trần Thị Tuyết M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng

(ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002765 ngày 16-12-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; bà Trần Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngân hàng TMCP Đ (Seabank) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002768 ngày 17-12-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; Ngân hàng TMCP Đ (Seabank) đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn M1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

### **3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

**Phạm Việt Cường**