

Bản án số: **59/2020/DS - PT**

Ngày: 18-12-2020

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản”

**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 Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long

Ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký 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 Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 18 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 258/2020/TLPT- DS ngày 25 tháng 8 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 467/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh D - sinh năm: 1975. Địa chỉ: Canada.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Phạm Lý H - sinh năm: 1975. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T - sinh năm: 1969. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Ông Nguyễn Minh K, luật sư Công ty Luật TNHH K thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng (có mặt).

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Kim T - sinh năm: 1966. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Văn T - sinh năm: 1994. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (văn bản ủy quyền số 9451 ngày 24/11/2020 của Văn phòng Công chứng N). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 01/7/2019, biên bản hòa giải ngày 25/11/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh D trình bày; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Lý H trình bày như sau:*

Nguyên trước đây, vào năm 2004 do bà Nguyễn Thị Thanh D ở nước ngoài không có điều kiện đứng ra giao dịch mua bán nhà đất cũng như đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D có đưa tiền để nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên mua giúp 01 ngôi nhà và đất tại địa chỉ số 835 (581 cũ) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá 1.200.000.000 đồng. Cụ thể, bà D nhờ bà T mua và đứng tên giúp nhà, đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, diện tích 57,5m², có kết cấu tường xây, mái đúc, nhà đúc 03 tầng, địa chỉ số 835 (581 cũ) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, còn tiền thì bà D chuyển cho bà T để bà T chuyển trả cho vợ chồng ông Võ Văn C và bà Phan Thị X. Sau khi mua bán xong thì bà T trực tiếp đứng tên nhà và đất này. Đến năm 2010, do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà D muốn bán lại nhà và đất này thì bà T có nói để bà mua lại. Thời điểm đó nhà và đất này có giá trị gần 3.000.000.000 đồng nhưng do tình cảm chị em nên bà D thỏa thuận bán lại cho bà T với giá 2.000.000.000 đồng. Do bà T không có tiền nên chỉ trả trước cho bà D số tiền 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại 950.000.000 đồng bà T thỏa thuận thanh toán cho bà D trong vòng 04 năm, nếu sau 04 năm mà bà T không thanh toán đủ số tiền này sẽ trả lại nhà và đất trên cho bà D với giá bà D đã bán cho bà T là 2.000.000.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận này, ngày 01/4/2010 bà T đã viết giấy khước nợ với nội dung nêu trên để bà D làm tin.

Tuy nhiên, sau khi mua bán bà D đã nhiều lần điện thoại, trực tiếp gặp bà T để đòi số tiền mua bán nhà và đất còn lại nhưng bà T không đồng ý trả. Ngoài ra, bà T còn để chồng mình là ông Lê Kim T đứng tên nhà đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 0262922 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/4/2013.

Tại đơn khởi kiện, bà D yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông T giao trả lại nhà đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, diện tích 57,5m², có kết cấu tường xây, mái đúc, nhà đúc 03 tầng tại địa chỉ số 835 (số cũ 581) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 0262922 ngày 16/4/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T cho bà D. Bà D sẽ trả lại cho bà T số tiền 1.050.000.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 13/11/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE đã xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là 5.698.233.487 đồng. Trong quá trình giải quyết bà D thống nhất giá trị nhà và đất tại số 835 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên hòa giải ngày 25/11/2019, bà D đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ đòi nhà đất sang đòi giá trị, cụ thể: Bà D yêu cầu bà T trả bằng giá trị, sau khi

trừ đi số tiền 1.050.000.000 đồng và chi phí công sức bảo quản thì giá trị còn lại bà T phải trả với số tiền là 3.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D thay đổi yêu cầu đề nghị bà T trả cho bà D số tiền 2.700.000.000 đồng tương ứng với số tiền 950.000.000 đồng mà bà T chưa cho bà D trả tại thời điểm xét xử.

** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 25/9/2019 của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T; quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh T trình bày:*

Tháng 6/2006, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Kim T được biết vợ chồng ông Võ Văn C, bà Phan Thị X có ý định bán nhà đất tại số 581 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm này bà T và ông T đã có nhà ở, nhưng vì điều kiện cần nhà mặt tiền đường rộng làm ăn buôn bán được thuận tiện nên đã mua lại nhà đất của ông C, bà X. Còn bà T với bà D là chị em ruột, tin tưởng nhau, thường hay gọi điện chia sẻ tâm sự chuyện công việc, gia đình, chồng con nên có lần bà T điện thoại qua Canada rủ em gái ruột là bà D cùng nhau mua nhà của vợ chồng ông C, bà X và nếu sau này kẹt tiền thì bà D sẽ gửi về để cho bà T mượn; nếu số tiền bà D cho mượn nhiều, đủ bằng một nửa số tiền ban đầu bà T và ông T bỏ ra để mua nhà đất thì được xem là bà D được quyền sở hữu một nửa căn nhà. Nghe vậy, bà T đã quyết định chạy vay, gom góp, vay mượn tiền bạc để đặt cọc, nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 581 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng từ vợ chồng ông C, bà X; vợ chồng bà T và ông T đã cam kết, ký giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 09/6/2006 và cùng ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên vào ngày 19/7/2006.

Về giấy khước nợ mà hiện nay bà D căn cứ vào đó để khởi kiện, đòi lại nhà đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T và ông T là hoàn toàn được lập một cách giả tạo, không có giá trị pháp lý. Bởi vì tài sản này được hình thành hợp pháp từ việc vợ chồng bà T và ông T tự nguyện tiến hành giao dịch, thỏa thuận, đặt cọc, nhận chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông C, bà X và bằng tài sản sẵn có, tiền vay mượn của mình mà vợ chồng bà T và ông T đã thanh toán tiền trực tiếp đầy đủ cho vợ chồng ông C, bà X.

Nguyên nhân có Giấy khước nợ là do vào khoảng năm 2009 - 2010, bà D gọi điện thoại từ Canada về, nhờ bà T viết giấy khước nợ để giao cho chồng bà D là ông Lê Nguyễn Trường P làm tin, nhằm mục đích giải quyết mâu thuẫn về làm ăn, tiền bạc, tài chính, tình cảm giữa ông P và bà D nên bà D có nhờ bà T viết với nội dung nôm na của giấy khước nợ là bà T phải thừa nhận rằng căn nhà của vợ chồng bà T đang sinh sống là của bà D, nay bà D bán lại cho bà T, bà T còn nợ bà D lại số tiền mua nhà này là 950.000.000 đồng. Bà D nói với bà T rằng mục đích của bà D khi nhờ bà T viết giấy khước nợ là để chứng minh với ông P rằng mình không làm ăn thua lỗ, không tiêu phá tài sản, tiền bạc do bà D nắm giữ đã được bà D dùng để mua nhà tại Việt Nam thông qua bà T. Vì là chỗ chị em nên bà T đã giấu chồng mình viết giấy khước nợ với nội dung giả tạo như đề nghị của bà D để giúp bà D và ông P hóa giải mâu thuẫn, hàn gắn hạnh phúc gia đình với nhau. Vì tin tưởng là lập giấy để giúp đỡ em gái ruột mình nên trong giấy khước nợ bà T chỉ viết nội dung theo đề nghị của bà D mà không có

ghi ngày, tháng, năm hiện nay trong bản phô tô giấy khước nợ mà bà T được người đại diện của bà D đưa cho xem sau khi bà D tranh chấp với bà T là do bà D nghe ai đó xúi bậy hoặc ai đó tự viết vào để hợp thức hóa chứng cứ giả tạo chứ không phải do chữ viết của bà T trực tiếp viết ra.

Theo đơn trình bày ngày 25/9/2019, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền cho bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D hoặc bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T phải trả số tiền, cụ thể sau khi trừ đi số tiền 1.050.000.000 đồng và chi phí công sức bảo quản, số tiền còn lại bà T phải trả là 3.500.000.000 đồng.

Bà T xác định tài sản nhà và đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, diện tích 57,5m², có kết cấu: tường xây, mái đúc, nhà đúc 03 tầng tại địa chỉ số 835 (số cũ 581) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 0262922 ngày 16/4/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T là của vợ chồng bà mua lại của vợ chồng ông Võ Văn C và bà Phan Thị X theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/7/2006 nên tài sản nhà đất trên là của vợ chồng bà T và ông T.

Nay người đại diện theo ủy quyền của bà D yêu cầu bà T phải trả số tiền 2.700.000.000 đồng thì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thống nhất với kết quả chứng thư thẩm định giá số 5190290/CT-BTCVALUEĐN định giá nhà đất tại số 835 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng có giá trị 5.698.233.487 đồng.

** Theo văn bản trình bày ý kiến, tự khai ngày 14/11/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim T; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn Thái trình bày:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định tài sản nhà và đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, diện tích 57,5m², có kết cấu: tường xây, mái đúc, nhà đúc 03 tầng tại địa chỉ số 835 (số cũ 581) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 0262922 ngày 16/4/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T. Vì nhà đất này là do chính vợ chồng ông T tự bỏ tiền ra mua của ông Võ Văn C và bà Phan Thị X. Bà D không có đóng góp công sức hay chung góp tiền bạc gì.

Về chứng thư thẩm định giá số 5190290/CT-BTCVALUEĐN định giá nhà đất tại số 835 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng có giá trị 5.698.233.487 đồng không có ý kiến gì.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T thông nhất với lời trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà T phải trả số tiền 2.700.000.000 đồng.

** Người làm chứng trình bày:*

+ Ông Nguyễn Thoảng và bà Phan Nguyễn Miên T1 trình bày: Chúng tôi là em ruột của bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, anh ruột của bà Nguyễn Thị Thanh D. Chúng tôi được biết hiện tại bà T và bà D đang có tranh chấp liên quan đến căn nhà 835 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Chúng tôi không biết rõ nguyên nhân bà D tranh chấp căn nhà này với vợ chồng bà T là như thế nào. Tuy nhiên từ trước đến nay, cả gia đình chúng tôi (gồm cha mẹ ruột tôi và vợ chồng tôi) đều biết căn nhà số 835 đường N là của vợ chồng bà T và ông T. Vợ chồng bà T và ông T có được căn nhà này do trước đây nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C, bà Phan Thị X vào năm 2006.

Vào thời điểm năm 2011, vợ chồng chúng tôi được vợ chồng bà D nhờ làm chứng trong hợp đồng đặt cọc mua nhà được ký kết giữa bà T và ông Lê Trần Trường P. Ngày 20/02/2011, vợ tôi là Phan Nguyễn Miên T1 đã tự tay soạn viết hợp đồng đặt cọc với nội dung D - P đặt cọc 01 tỷ cho bà T để mua căn nhà số 835 đường N với giá 03 tỷ đồng và thanh toán số tiền còn lại trong thời hạn 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho bà T. Tại thời điểm này, bà T1 chính là người trực tiếp soạn viết giấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo đề nghị của ông P, có sự chứng kiến của chúng tôi và chúng tôi đã ký xác nhận người làm chứng trong hợp đồng này. Theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì vợ chồng chúng tôi biết vợ chồng ông P muốn đặt cọc mua lại nhà của vợ chồng bà Thúy và ông T. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà này được lập thành 02 bản chính, vợ chồng chúng tôi có giữ 01 bản chính để thay mặt cho vợ chồng bà D thực hiện hợp đồng, bởi vì vợ chồng bà D - ông P ở Canada, ít khi về Việt Nam nên muốn thực hiện hợp đồng đặt cọc đều phải ủy quyền, nhờ qua vợ chồng chúng tôi. Trong quá trình các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà này, vợ chồng chúng tôi có đưa thêm bà T 330.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký với sự làm chứng của vợ chồng chúng tôi. Do đó việc bà D kiện đòi nhà số 835 đường N của vợ chồng bà T là không có căn cứ.

+ Ông Nguyễn N trình bày: Tôi là cha ruột của các bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh D. Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 835 đường N, quận S, thành phố Đà Nẵng là của vợ chồng ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C và bà Phan Thị X theo hợp đồng chuyển nhượng số 705/HV16 ngày 19/7/2006 của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 28/7/2006 chỉnh lý biến động đứng tên ông T và bà T. Hiện đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi ngày 16/4/2013. Bà T và ông T là người mua bán và bỏ tiền ra mua, còn bà D không có cùng chung tiền với vợ chồng bà T, ông T mua nhà đất vì tôi là cha ruột nên biết toàn bộ sự việc mua bán chuyển nhượng nên bà D khởi kiện vợ chồng bà T để đòi lại đất là không có căn cứ.

+ Bà Nguyễn Thảo Trúc L trình bày: Tôi có quan hệ với bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh D là dì cháu, tôi là cháu ruột của bà T bà D. Vào thời gian tầm năm 2005 - 2006, bà D có gửi tiền về Việt Nam nhờ bà T

đứng tên mua giúp căn nhà tại địa chỉ số 531 cũ, đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, bà D có về Việt Nam chơi và lui đến sinh sống tại căn nhà đó. Tại thời gian đó tôi thì chuyển cấp lên cấp 3 thì bà D có nghĩ cho các cháu lên ở tiện việc đi lại học tập vì lúc đó nhà tôi ở khá xa trường học. Bà T có căn nhà ngang phía sau nhà bà D mới mua nhưng sau đó gia đình bà T lại chuyển hết ra sinh sống trong căn nhà của bà D nên bà T không muốn các cháu đến ở. Sau đó bà T có cho thuê mặt bằng và kinh doanh. Việc trao đổi nhà và mua bán sau đó giữa bà D và bà T bản thân tôi không nắm rõ.

+ Bà Nguyễn Thảo Trúc N trình bày: Tôi có quan hệ với bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh D là dì cháu, tôi là cháu ruột của bà T bà D. Năm 2006, tôi vì điều kiện đi học xa nên có sống chung 01 thời gian với dì tôi là bà T thì được chứng kiến về việc ngôi nhà số 581 cũ đường N xây lên và bà T giới thiệu cho bà mua. Vì nhà bà T ngay sau lưng nhà 835 đường N. Bà D đồng ý mua và tôi có chứng kiến bà D đưa tiền cho bà T. Sau đó, bà D sợ không ai trong nhà vì phải trở về nước ngoài, thì có nhờ mấy cháu trong đó có tôi ở lại đó vừa đi học, vừa trong nhà cho bà D cho tiện. Bà D sắm sửa vật dụng trong nhà 04 tầng đầy đủ cho chúng tôi ở nhưng bà T cả nhà sau đó dọn qua và nói lý do mấy đứa phá quá và không cho những đứa cháu ở nữa. Đến năm 2010 bà D về Việt Nam chơi và có nhờ tôi chở xuống nhà bà T lấy tiền bà T nợ tiền nhà, xuống bà T năn nỉ hẹn lại bà D vào Sài Gòn nói chuyện vì sợ ông T là chồng của bà T có nhà biết chuyện không hay. Sau đó vài ngày bà T tiễn con gái đi nước ngoài, lúc đó bà T ở Sài Gòn và bà D cũng đang đi chơi với tôi ở Sài Gòn. Tối ngày 01/4/2010, bà D có gọi điện thoại cho bà T hẹn đến khách sạn bà D đang ở để nói chuyện tiền nhà. Bà T đến và thương lượng, bà D nói bà T viết cho bà D giấy nợ để bà D yên tâm. Khi bà T viết giấy nợ và viết xong tôi có tại đó để làm chứng. Sự việc tôi được biết và khai trên là hoàn toàn đúng sự thật.

+ Bà Nguyễn Thị N trình bày: Nguyên ngôi nhà và đất tại địa chỉ số 581 (nay số 835) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403011407 do Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/10/2004 đến ngày 11/4/2013 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận số BN 026922 là của bà Nguyễn Thị Thanh D bỏ tiền ra mua, nhưng do bà D là người có quốc tịch Canada nên không đứng tên được. Vì vậy, giữa bà D với bà T có lập 01 giấy khước nợ bà D đồng ý sang lại cho bà T nhà đất nói trên với giá 02 tỷ đồng nhưng bà T đã trả trước 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại 950.000.000 đồng sẽ được thanh toán trong 04 năm. Nếu sau 04 năm không thanh toán được thì bà T giao lại cho bà D. Hiện nay bà T chưa thanh toán được và bà D đang khởi kiện, chúng tôi anh chị em của bà D, bà T biết rõ sự việc này và cam kết những điều khai trên là hoàn toàn đúng sự thật.

+ Ông Nguyễn T trình bày có nội dung giống với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.

+ Bà Nguyễn Thị P trình bày có nội dung giống với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 244, các Điều 229, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 351, 352, 353 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp đòi tài sản*” của bà Nguyễn Thị Thanh D đối với bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh D phần giá trị nhà đất tại địa chỉ số 835 (581 cũ) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng còn lại với số tiền là 2.700.000.000 đồng (*hai tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật dân sự.

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

Ngày 03/7/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T; ngày 04/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng với nội dung: Giấy khước nợ mà nguyên đơn bà D căn cứ khởi kiện, đòi lại nhà đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T và ông T là giả tạo, không có giá trị pháp lý, chỉ nhằm để chồng bà D là ông Lê Nguyễn Trường P làm tin, nhằm mục đích giải quyết mâu thuẫn về làm ăn, tiền bạc, tài chính, tình cảm giữa ông P với bà D. Quyết định của bản án sơ thẩm là chưa khách quan, không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của tôi.

Ngày 21/7/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 21/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và cả chồng bà là ông Lê Kim T cùng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh D giá trị nhà, đất còn lại (tương ứng 47,5% giá trị nhà, đất theo kết quả định giá), sau khi trừ công sức cho vợ chồng bà T, ông T trong việc bảo quản, gìn giữ, làm tăng giá trị nhà, đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng với nội dung như trong đơn kháng cáo. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị như Quyết định kháng nghị số 21/QĐKNPT-VKS-DS với 02 nội dung là: Một là buộc cả vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T cùng có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh D giá trị nhà đất còn lại tương ứng 47,5% theo kết quả định giá; hai là tính công sức cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T trong việc bảo quản, gìn giữ làm tăng giá trị nhà đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn có một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung; xét nguồn gốc nhà đất các bên tranh chấp, HĐXX thấy rằng: Ông Võ Văn C và bà Phan Thị X có tạo lập được nhà đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, diện tích 57,5m², kết cấu tường xây, mái đúc, nhà đúc 03 tầng, địa chỉ số 835 (581 cũ) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, vợ chồng ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng nhà đất này từ vợ chồng ông Võ Văn C và bà Phan Thị X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 21/6/2006 được Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng thực và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tại quận S chỉnh lý biến động sang tên ngày 21/6/2006. Đến ngày 16/4/2013, ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 0262922. Với nội dung trên án sơ thẩm đã buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh D 47,5 % giá trị nhà đất là 2.700.000.000đ

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, HĐXX thấy rằng: Theo tài liệu hồ sơ thể hiện nhà đất đang tranh chấp như trên trước đây bà Nguyễn Thị Thanh D bỏ tiền ra mua và nhờ bà Nguyễn Thị Thanh T (chị ruột) đứng tên hộ, sau đó vợ chồng bà T ông T đã mua lại của bà D với giá 2.000.000.000đ vào ngày 01/4/2010 nên bà T viết giấy khước nợ với nội dung: *“Hiện tại căn nhà vợ chồng tôi đang ở là của em gái tôi Nguyễn Thị Thanh D. Vì lý do em tôi không quản lý được căn nhà này nên đồng ý sang lại tôi với giá tiền là 2.000.000.000đ (hai tỉ đồng) nhưng tôi đã trả nợ vay trước khi em tôi mua nhà là 1.050.000.000đ (một tỷ năm mươi triệu đồng). Với số tiền còn lại tôi chia làm 4 năm. Nếu sau 4 năm mà tôi không thanh toán được số tiền trên thì tôi xin chấp nhận giao lại căn nhà với giá như em tôi đã sang lại cho tôi”*. Mặc dù, hiện nay bà T không thừa nhận việc bà D bỏ tiền mua nhà đất nói trên cũng như việc hai bên thỏa thuận mua lại nhà đất và cho rằng bà viết giấy khước nợ ngày 01/4/2010 là giả tạo theo ý của bà D nhưng tại *“Biên bản hòa giải đơn kiến nghị”* của bà D do UBND phường A, quận S tiến hành hòa giải vào ngày

03/7/2019 thì chính bà T thừa nhận năm 2006 bà và bà D có thỏa thuận mua nhà và đất tại số 581 N, A, S, đến năm 2010 bà và bà D thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà theo giấy khước nợ lập ngày 01/4/2010. Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng đã xác nhận chữ viết và chữ ký tại Giấy khước nợ đề ngày 01/4/2010 là do bà T viết và ký tên.

[3.1] Xét ý kiến của những người làm chứng, HĐXX thấy rằng: Những người làm chứng là anh, chị em, con cháu trong gia đình của cả nguyên đơn và bị đơn như bà Nguyễn Thảo Trúc L, Nguyễn Thảo Trúc N, Nguyễn Thị N, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Phượng ...trình bày có nội dung phù hợp với trình bày của nguyên đơn về việc bà D đưa tiền cho bà T mua dùm nhà đất trên và việc khước nợ giữa hai bên. Riêng ông Nguyễn N, ông Nguyễn Thoảng thì cho rằng bà T đứng tên trên giấy chứng nhận nên là tài sản của bà T, chứ các ông không biết cụ thể việc mua bán chuyển nhượng như thế nào, nên lời trình bày của ông N, ông Thoảng không có cơ sở thuyết phục và không phù hợp với các chứng cứ khác của hồ sơ vụ án.

[3.2] Xét ý kiến của bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng giấy khước nợ chỉ là giả tạo, HĐXX thấy rằng: Bà T trình bày là để hóa giải tình cảm giữa bà D và ông P, bà viết giấy này theo ý kiến của bà D, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh là bà viết giả tạo. Bà T cũng cho rằng giấy khước nợ do bà lập không ghi ngày tháng năm nhưng giấy khước nợ do nguyên đơn cung cấp có ghi “*ngày 01/4/2010*” là do nguyên đơn tự viết vào nhưng bà T không yêu cầu giám định. Do đó, có căn cứ xác định bà T đã thừa nhận toàn bộ nội dung nhà và đất tại địa chỉ số 581 cũ (số 835 mới) đường N là tiền của bà D bỏ ra mua và việc lập Giấy khước nợ đề ngày 01/4/2010 giữa hai bên là có thật và do bà T viết ra. Mặt khác, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã nhiều lần triệu tập bà T và bà D để đối chất làm rõ ý kiến của bà T, bà D từ Canada đi về, nhưng bà T ở tại Đà Nẵng mà không có mặt để đối chất với bà D, chứng tỏ bà T không có thiện chí để làm rõ Giấy khước nợ do bà viết ra.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/01/2020, ông Lê Kim T chồng bà T có đơn đề nghị trung cầu giám định chữ viết ngày tháng năm ở cuối giấy khước nợ đề ngày 01/4/2010 có phải do cùng một người viết ra so với nội dung văn bản không; giám định tuổi mực của toàn bộ Giấy khước nợ đề ngày 01/4/2010; giám định tuổi mực của phần ngày tháng năm ở cuối giấy khước nợ ngày 01/4/2010 nhằm xác định thời gian viết văn bản, phần nội dung văn bản và phần ngày tháng năm ở cuối văn bản có phải cùng viết cùng một thời điểm hay không, có cùng màu mực hay không? Ngày 06/01/2020, tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định trung cầu giám định đến Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng thực hiện các yêu cầu giám định của ông T yêu cầu như đã nêu. Tại kết luận số 283/C09C (DD6) ngày 13/4/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng đã kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ viết phần nội dung và phần ngày tháng năm ở cuối “Giấy khước nợ” đề ngày 01/4/2020 có phải do cùng một người viết ra hay không; không có cơ sở kết luận tuổi mực của toàn bộ “Giấy khước nợ” đề ngày 01/4.2010; không xác định được khoảng thời gian viết phần nội dung và phần ngày, tháng, năm ở cuối “Giấy khước nợ” đề ngày

01/4/2010 có phải được viết cùng một thời điểm hay không? Vấn đề này, HĐXX thấy rằng: Tại Bản trình bày ngày 02/02/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà D cũng đã xác nhận đối với phần ngày, tháng, năm ở cuối Giấy khước nợ ngày 01/4/2010 có nét đồ là do trước đây bà T viết Giấy khước nợ thì hết mực nên bà D đã viết đồ lại phần ngày, tháng, năm cho rõ. Tại Biên bản hòa giải ngày 03/7/2019 của UBND phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng thì bà T cũng đã xác nhận giữa bà với bà D có viết Giấy khước nợ ngày 01/4/2010 nên việc không giám định được các yêu cầu đề nghị giám định của ông T không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3.4] Như vậy, căn cứ “*Giấy khước nợ ngày 01/4/2010*” thì bà T đồng ý mua nhà đất với giá 2.000.000.000đ, đã trả được 1.050.000.000đ (tương ứng với 52,5% giá trị chuyển nhượng), số tiền còn lại chưa thanh toán là 950.000.000đ (tương ứng với 47,5% giá trị chuyển nhượng), nhưng theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì nhà đất có giá trị 5.698.233.487đ, vì vậy bà T và ông T còn phải trả lại cho bà D giá trị nhà đất là 47,5% trên tổng giá trị nhà đất tại thời điểm này là 2.706.667.000đ là có căn cứ. Tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc mỗi bà T (không buộc chồng bà là ông T) hoàn trả số tiền trên là chưa đầy đủ, nên HĐXX chấp nhận nội dung kháng nghị trên đây của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[3.5] Quá trình chiếm hữu, quản lý và sử dụng nhà đất trên đây, vợ chồng ông T bà T đã sử dụng toàn bộ ngôi nhà tranh chấp để ở và kinh doanh cửa hàng hoa tươi thu lợi từ năm 2004 đến nay; toàn bộ lợi nhuận trên vợ chồng bà T ông T đều để lại hưởng lợi cho riêng mình mà không chia phần cho bà D, do vậy HĐXX không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc đề nghị xem xét công sức của vợ chồng bà D ông T trong việc gìn giữ, bảo quản toàn bộ nhà đất trên.

[4] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn cung cấp bản chính “*Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 20/02/2011 giữa bà T và ông Lê Trần Trường P*” và đề nghị Tòa án đưa ông Lê Trần Trường P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, HĐXX thấy rằng: Ông P không liên quan đến việc nhờ mua nhà đất giữa bà D và bà T cũng như sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Hơn nữa tại hợp đồng đặt cọc mua nhà lập ngày 20/02/2011 có nội dung “*...bà T đồng ý chuyển nhượng nhà số 835 cho anh P với số tiền 03 tỷ, anh P đã đặt cọc 01 tỷ, anh P sẽ hoàn trả trong đủ trong vòng 01 năm. Đồng thời khi hoàn đủ tôi - bà T (bên bán) sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở cho bên anh P (bên mua)...*”. Tính đến nay thì giao dịch đặt cọc đã hết thời hạn thỏa thuận, các bên không thực hiện việc chuyển nhượng và không tranh chấp nên không cần thiết đưa ông P tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu sau này các bên tranh chấp, xét đủ điều kiện khởi kiện thì tòa án sẽ giải quyết ở vụ án khác.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa một phần quyết định Bản án sơ thẩm về việc buộc cả ông Lê kim T phải có trách nhiệm cùng với bà Nguyễn Thị Kim T hoàn trả 47,5% giá trị nhà đất cho bà

Nguyễn Thị Thanh D.

[6] Do sửa một phần quyết định trong bản án là ông T phải cùng chịu trách nhiệm với bà T nên sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm là ông T cùng phải chịu. Đối với kháng cáo của bà T và ông T không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, nên bà T và ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T và của ông Lê Kim T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa một phần quyết định trong Bản án sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 244, các Điều 229, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 351, 352, 353 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp đòi tài sản*” của bà Nguyễn Thị Thanh D đối với bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh D phần giá trị nhà đất tại địa chỉ số 835 (581 cũ) đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng còn lại với số tiền là 2.700.000.000đ (*hai tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật dân sự.

2/ Án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T phải chịu 86.000.000đ.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Kim T phải chịu mỗi người 300.000đ; các ông bà đã tạm ứng mỗi người 300.000đ tại các biên lai thu số 2666 và 2667 ngày 23/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng (bà T và ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

3/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/12/2020)

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**

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường