

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **83/2022/DS - PT**

Ngày: 24 – 9 – 2022

V/v tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé;

Bà Trần Thị Thanh Mai.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: **12/2022/DS - ST** ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 126/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, Sinh năm: 1980; Số CCCD: 0081800040XX, cấp ngày 09/5/2021 (Số CMND; 0635662XX do Công an tỉnh Lào Cai cấp ngày 09/3/2018);

Địa chỉ: 168A đường A, tổ X, phường B, TP C, tỉnh Lào Cai. Địa chỉ hiện tại: số nhà 068 đường D, tổ X, E, TP C, tỉnh Lào Cai. Bà H có mặt

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thế A**, sinh năm: 1978, CCCD số: 0150780060XX, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/9/2021 (CMND số 0633551XX, do Công an tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/7/2016) và bà **Đỗ Thị N**,

sinh năm: 1978, CCCD số: 0151780068XX, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/8/2021 (CMND số 0633768XX, do Công an tỉnh Lào Cai cấp ngày 27/3/2019).

Cùng địa chỉ: Số nhà 54 đường F, tổ X, phường B, TP C, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trịnh Anh H1**, sinh năm: 1973, CMND số: 2015534XX, do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 18/10/2012; địa chỉ: Số nhà 07 đường G, tổ X, phường H, quận S, TP Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền được UBND phường B, thành phố C, tỉnh Lào Cai chứng thực ngày 28/10/2021*). Ông H1, cùng ông A, bà N đều có mặt

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

3.1. Ngân hàng N.

Trụ sở: 02 L, phường M, quận Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền (Theo Quyết định ủy quyền số 389/QĐ-NHN0-PC ngày 23/3/2021): Ông **Trần Văn K**, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh O. Có đơn xét xử xin vắng mặt

3.2. Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T). Địa chỉ: 51 đường V, phường B, TP C, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **T**, chức vụ: Trưởng văn phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.3. Bà Hồ Thị Thu T1, sinh năm: 1991. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ thường trú: phường X, quận K, TP Đà Nẵng.

Địa chỉ liên lạc: Lô số 63 và 65 đường N, phường H, quận S, TP Đà Nẵng.

3.4. Ông Đỗ Anh T2, sinh năm: 1978.

3.5. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Tổ X, phường B, TP C, tỉnh Lào Cai, có đơn xin xét xử vắng mặt

3.6. Ông Phạm Việt A2, sinh năm: 1978.

3.7. Bà Bùi Thanh H3, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: Đường F2, tổ X, phường N, TP C, tỉnh Lào Cai.

3.8. Văn phòng Công chứng S.

Địa chỉ: 90 J, phường Q, quận U, TP Đà Nẵng.

3.9. Ông Hồ T5 T3 – Công chứng viên Văn phòng Công chứng S.

Địa chỉ: 90 J, phường Q, quận U, TP Đà Nẵng.

3.10. Bà Trần Thị Xuân T4, sinh năm: 1964, CCCD số 0361640000XX, do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/02/2021.

Địa chỉ: B1-66 Ô, Phường G, Quận Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Xuân T4: Ông **Giang Hồng T5**, sinh năm: 1978, CMND số 0118993XX, do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/3/2010, địa chỉ liên hệ: Số 197 đường R, phường I, quận Đ, TP Hà Nội - Là người đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng Phạm Nguyễn công chứng ngày 24/8/2022*). Có mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Thế A** và bà **Đỗ Thị N** – là bị đơn và bà **Trần Thị Xuân T4**, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2018, khi bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A mua 02 lô đất là lô đất số 08-B5 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 và lô số B5-07 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17 đều tọa lạc tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng và làm nhà thì bà N, ông A có thiếu tiền đầu tư nên đã nhờ tôi Nguyễn Thị Thu H vay mượn nhiều người quen giúp bà N với số tiền 4.500.000.000đ.

Quá trình thấy bà N và ông A làm ăn có nhiều khoản nợ quá nên tôi cũng không yên tâm và đã yêu cầu bà N ông A thanh toán lại khoản tiền nêu trên cho tôi nhưng bà N ông A chưa có điều kiện hoàn trả.

Để đảm bảo sự an toàn cho khoản tiền của mình nên qua thỏa thuận giữa hai bên. Bên bà N và ông A đã thống nhất đồng ý chuyển số tiền 4.500.000.000đ mà tôi đã mượn giùm từ người quen giúp cho bà N ông A thành số tiền tôi góp vốn vào tài sản là 02 lô đất nêu trên. Do vậy, vào ngày 28/02/2020, giữa hai bên gồm tôi Nguyễn Thị Thu H (bên góp vốn) và ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N (bên nhận góp vốn) đã thống nhất thỏa thuận việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất là lô đất số 08-B5 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 và lô số B5-07 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17 đều tọa lạc tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Theo đó, tại thời điểm góp vốn thì các bên đã xác định giá trị của quyền sử dụng đất 02 lô đất nêu trên là 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng) và phần vốn góp của tôi trong đó là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng) chiếm tỷ lệ 11,25% của phần giá trị 02 lô đất.

Tại thời điểm góp vốn tôi được biết 02 lô đất nêu trên đang được bà N và ông A thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N – chi nhánh O để vay số tiền 20.800.000.000đ (mỗi lô vay số tiền 10.400.000.000đ).

Do bà N và ông A đang thế chấp tài sản có phần vốn góp của tôi để vay Ngân hàng và tôi còn nghe một số thông tin bà N ông A còn nợ nhiều người khác nên dễ dẫn đến việc bà N ông A sẽ bán tài sản là 02 lô đất có phần vốn góp của tôi nêu trên, nếu như vậy sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của tôi.

Vì vậy, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn xem xét công nhận tôi là đồng sở hữu chung theo phần đối với quyền sử dụng đất của 02 lô đất là: lô đất số 08-B5 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 và lô số B5-07 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17, tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, theo các Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268804 và Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268805 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2018 cho bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A. Cụ thể trong đó tôi Nguyễn Thị Thu H góp vốn số tiền 4.500.000.000đ trong số tiền giá trị quyền sử dụng 02 lô đất tại thời điểm thỏa thuận là 40.000.000.000đ (tức quyền sở hữu chung theo phần chiếm 11,25% giá trị 02 lô đất).

Về số tiền góp vốn 4.500.000.000đ này là tiền được chuyển từ khoản tiền mà bà N vay trước đây của tôi (theo Giấy vay tiền ngày 13/12/2019) thành tiền góp vốn với sự thỏa thuận tự nguyện của cả tôi, ông A, bà N và Hợp đồng góp vốn ngày 28/02/2020 đã được công chứng nên việc góp vốn nêu trên có giá trị pháp lý.

Trường hợp nếu như phía bên bà N ông A có thiện chí trả số tiền mà tôi đã góp vốn và tiền lãi suất theo quy định thì tôi đồng ý rút đơn khởi kiện.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do Tòa án tiến hành tôi không có ý kiến gì.

Đối với Hợp đồng cho thuê đất giữa bà N, ông A với bà T1 trước đây thì tôi không có ý kiến vì đó là quan hệ dân sự giữa hai bên. Và hiện nay tôi được biết bà T1 đã ký thanh lý hợp đồng này với bà N, ông A nên đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Đối với Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp liên quan đến 02 lô đất nêu trên đối với Ngân hàng N chi nhánh O hiện nay tôi được biết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã chấm dứt do vậy đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Nội dung khởi kiện của tôi hiện đang được Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng thụ lý giải quyết, nhưng bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A đã coi thường pháp luật; có hành vi lừa dối đối với bên mua là bà Trần Thị Xuân T4 cũng như Cơ quan công chứng, đem tài sản đang là đối tượng bị tranh chấp chuyển nhượng cho bà Trần Thị Xuân T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 cùng ngày 07/4/2022 được Văn phòng công chứng S công chứng là đã có hành vi vi phạm pháp luật, trái với quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và quy định về giao dịch dân sự bị vô hiệu của Bộ luật dân sự. Do đó, tôi xin được bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A với bà Trần Thị Xuân T4 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Bà N, ông A kê khai và ký xác nhận vào Hợp đồng là “*thừa đất không có tranh chấp*” là cố ý khai gian dối, không đúng sự thật cho nên Hợp đồng này còn bị vô hiệu do bị lừa dối theo quy định của Bộ luật dân sự.

** Bị đơn bà Đỗ Thị N và đại diện cho bị đơn bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A là ông Trịnh Anh H trình bày ý kiến trong các văn bản trình bày; biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:*

Bà N, ông A không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H đề nghị xác nhận bà là đồng sở hữu chung theo phần đối với quyền sử dụng đất là 02 lô đất đều tọa lạc tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng (nay là số nhà 63 và 65 đường H, phường H, quận Ngũ Hành Sơn) theo nội dung Văn bản góp vốn ngày 28/02/2020.

Đối với đề nghị về việc yêu cầu nếu tôi trả lại số tiền 4.500.000.000đ và tiền lãi thì bà H đồng ý sẽ rút đơn khởi kiện, nội dung này chúng tôi đã có thỏa thuận riêng, không có lãi suất và cũng không liên quan đến việc tranh chấp được giải quyết trong vụ án này.

Ngày 28/02/2020, vợ chồng tôi có mượn của bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 4.500.000.000đ (không tính lãi) để giải quyết một số việc của gia đình; mặc dù đã biết 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi thế chấp tại Ngân hàng N. Tuy nhiên vì số tiền lớn cho nên bà H vẫn đề nghị vợ chồng tôi ra phòng công chứng làm Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi mượn tiền của bà H thì: 02 thửa đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp cho vợ chồng tôi ngày 18/5/2018 và đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh O. Việc vay mượn tiền giữa vợ chồng tôi với bà H chỉ đơn thuần là lập văn bản thỏa thuận chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và cũng không làm thủ tục để bà H được sở hữu chung theo phần đối với hai thửa đất trên.

Theo quy định tại Điều 2 của văn bản thỏa thuận thì: *“Trường hợp bên B có tiền Việt Nam để hoàn trả cho bên A hoặc bên B bán 02 quyền sử dụng đất nêu trên thì bên B trả cho bên A khoản tiền góp vốn 4.500.000.000đ tiền Việt Nam, đồng thời thỏa thuận này hết hiệu lực. Lợi nhuận sau khi bán 02 quyền sử dụng đất nêu trên bên B được hưởng”*.

“Bên B cam kết số tiền đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh O theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là do bên B vay và bên B phải trả số tiền vay cả gốc và lãi và các khoản phát sinh khác nếu có đối với khoản vay nêu trên.”

Tại Điều 4; Mục đích góp vốn *“mục đích góp vốn là để chuyển nhượng khai thác các lợi ích của tài sản theo đúng mục đích sử dụng đất pháp luật đã quy định”*.

Như vậy, văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng tôi và bà H không có điều khoản nào quy định vợ chồng tôi phải có nghĩa vụ công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần như bà H đã yêu cầu, đây không phải là quan hệ tranh chấp *“công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần”*. Vì vậy việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

Ông Trịnh Anh H đại diện theo ủy quyền của bà N, ông A còn trình bày: Tôi xác nhận giữa bà Nguyễn Thị Thu H với bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A có ký hợp đồng góp vốn mà bà H đã trình bày là đúng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng góp vốn trên thì bà H không góp vốn số tiền 4.500.000.000đ như đã thỏa thuận vì vậy hai bên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ. Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến các bất động sản là 02 lô đất đều tọa lạc tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng, nhưng phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) có trụ sở đặt tại TP C, tỉnh Lào Cai đã ký công chứng xác nhận là không phù hợp với quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 *“ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại Điểm b khoản này”* và quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 *“ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương*

nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, ... ”. Ngoài ra tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận góp vốn tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nên cũng không phù hợp với quy định của Hợp đồng thế chấp mà bà Anh, ông N đã ký.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do Tòa án tiến hành tôi không có ý kiến gì. Đối với Hợp đồng cho thuê đất giữa bà N, ông A với bà T1 thì tôi không có ý kiến vì đó là quan hệ dân sự giữa hai bên; nếu sau này hai bên không thỏa thuận được và tranh chấp thì sẽ giải quyết trong một vụ án khác. Đối với tài sản của bà T1 có trên đất thuê thì bà T1 tự di chuyển và nhận lại cho mình.

Ngày 07/4/2022, bà N ông A đã ký chuyển nhượng 02 lô đất cho bà Trần Thị Xuân T4 theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 tại Văn phòng công chứng S. Giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là mỗi lô đất có giá 6.000.000.000đ, tuy nhiên giá trị thực tế các bên đã nhận chuyển nhượng là mỗi lô trị giá 17.100.000.000đ, tổng giá trị hai lô đất là 34.200.000.000đ, ông Thế A, bà N đã nhận đủ số tiền 34.200.000.000đ.

Ông Thế A, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu và cả yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đối với việc giải quyết hậu quả nếu như tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 vô hiệu thì bên đại diện bà T4 không có đề nghị nên tôi không có ý kiến, đề nghị HĐXX căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

** Tại các văn bản trình bày; biên bản hòa giải đại diện Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N ông Trần Văn K trình bày:*

Tại thời điểm ngày 03/4/2019, Ngân hàng N - Chi nhánh O ký Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N gồm 02 lô đất số 08-B5 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268804 và lô đất số B5-07 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268805 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2018, để bảo lãnh tài sản cho bà Trần Thị L và bà Bùi T5 Hải vay vốn tại Ngân hàng. Ngân hàng xác định 02 tài sản nêu trên chỉ có ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N là chủ sở hữu hợp pháp. Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2020 theo thông báo Tòa án được thực hiện khi tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng và không thông báo cho Ngân hàng và được sự đồng ý của Ngân hàng. Để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp chính đáng của Ngân hàng, chúng tôi đề nghị Tòa án bác bỏ và không công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H với bị đơn Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A.

Do ngày 05/4/2022, bà Trần Thị L và bà Bùi Thanh H3 đã hoàn thành nghĩa vụ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã hoàn trả bản gốc Giấy tờ sở hữu và giải chấp tài sản nói trên cho bên thế chấp là Thế A và bà N, đề nghị Tòa án xem xét Ngân hàng được không có mặt và không còn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

** Tại văn bản trình bày; biên bản hòa giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thu T1 trình bày:*

Tôi và bà N, ông A có ký hợp đồng thuê đất như bà N đã cung cấp có trong hồ sơ là đúng. Trên lô đất tranh chấp hiện nay chúng tôi có một số tài sản được ghi nhận như trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản thẩm định giá là đúng. Nếu cần thiết thì chúng tôi có thể tháo dỡ bạt che và di chuyển tài sản của mình. Hiện nay thời hạn thuê chưa hết (chúng tôi thuê 3 năm và đến tháng 8/2022 mới hết hạn thuê) nên sau này nếu Tòa án giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi của mình liên quan đến Hợp đồng thuê của tôi thì tôi sẽ thỏa thuận với bà N, ông A giải quyết; nếu không được thì chúng tôi sẽ kiện trong một vụ án khác.

Tại đơn trình bày ngày 18/5/2022, bà T1 xác nhận lại: vào ngày 29/3/2022 giữa tôi với vợ chồng bà N, ông A đã ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê đất nêu trên. Bà N, ông A đã trả lại tiền đặt cọc khi thuê cho tôi. Về tài sản của tôi trên 02 lô đất thuê giữa tôi với bà N, ông A cũng đã thỏa thuận giải quyết xong, không tranh chấp gì. Hiện tôi xác định mình không còn liên quan gì đến việc thuê 02 lô đất tại 63 và 65 đường H, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi trong tất cả những lần triệu tập.

**Tại Văn bản trình bày người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng S trình bày:*

Ngày 07/4/2022, công chứng viên Hồ Thanh T3 tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N, bà Trần Thị Xuân T4 thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Lô B5-07 khu dân cư Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng và quyền sử dụng đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Lô 08-B5, khu dân cư Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

Căn cứ theo Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng ngày 28/02/2019 về việc Ban hành Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, chúng tôi đã tiến hành kiểm tra hệ thống thông tin và dữ liệu liên quan. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất và chủ tài sản không có trong danh sách bị ngăn chặn, phong tỏa. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp nào liên quan đến hai quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với thủ tục công chứng, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn theo đúng trình tự, quy định của Luật công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật liên quan. Những thông tin liên quan đến giao dịch, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đều được thể hiện tại hồ sơ công chứng và có giá trị chứng cứ.

Vì lý do công việc, Văn phòng công chứng S không tham dự trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa theo quy định của pháp luật.

** Tại Văn bản trình bày người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) trình bày:*

Ngày 28/02/2020, ông Nguyễn Thế A cùng vợ là bà Đỗ Thị N đến văn phòng công chứng L yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn.

Khi yêu cầu công chứng, các bên tự đưa ra yêu cầu và nội dung thỏa thuận để nhân viên văn phòng công chứng soạn thảo thành văn bản, hai bên đã tự đọc lại các nội dung, tự chỉnh sửa theo ý mình đồng thời bàn bạc, thỏa thuận và đi đến thống nhất ký vào văn bản thỏa thuận góp vốn và yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận nêu trên.

Về phía Văn phòng công chứng, thấy rằng văn bản thỏa thuận góp vốn nêu trên là giao dịch dân sự do các bên tham gia giao dịch tự nguyện lập trong lúc tỉnh táo, minh mẫn không bị ép buộc và tuân thủ các nguyên tắc của Bộ luật dân sự quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự. Việc các bên tham gia giao dịch góp vốn bằng tiền mặt và đã hiểu rõ về tình trạng tài sản, giao dịch trên không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật nên đủ điều kiện để công chứng theo quy định. Quan điểm của Văn phòng công chứng đối với việc tranh chấp nêu trên là: Đề nghị Tòa án nhân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì lý do Văn phòng công chứng đặt trụ sở tại Lào Cai nên không tham gia các buổi làm việc hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ và không tham dự các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

** Tại Văn bản trình bày và tại phiên tòa đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân T4 là ông Giang Hồng T5 trình bày:*

Ngày 07/4/2022, tại Văn phòng công chứng S bà Trần Thị Xuân T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 và 1826 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD với ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N. Nội dung hợp đồng là ông Thế A, bà N chuyển nhượng cho bà T4 thửa đất số 4 tờ bản đồ số 17 (địa chỉ: lô 08-B5) và thửa đất số 3 tờ bản đồ số 17 (địa chỉ: lô B5-07). Giá trị mỗi Hợp đồng là 17.100.000.000đ. Tổng giá trị hai Hợp đồng là 34.200.000.000đ. Bà T4 đã thanh toán đủ cho ông Thế A, bà N (có tài liệu chuyển khoản).

Khi ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/4/2022, bà T4 không biết ông Thế A, bà N bị bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện liên quan đến hai thửa đất và vụ kiện đã được Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý. Chỉ đến đầu tháng 5/2022 bà T4 nhận được thông báo của Tòa án thì bà T4 mới biết sự việc.

Về quan điểm đối với vụ án: bà T4 không biết thửa đất số 4 tờ bản đồ số 17 (địa chỉ: lô 08-B5) và thửa đất số 3 tờ bản đồ số 17 (địa chỉ: lô B5-07) là đối tượng tranh chấp giữa ông Thế A, bà N với bà H. Tại thời điểm ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng S, công chứng viên cũng kiểm tra tính hợp pháp của hai tài sản này và khi xác định hai tài sản không bị kê biên, ngăn chặn hay hạn chế giao dịch, công chứng viên mới đồng ý để các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng. Hai thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, được công chứng viên xác thực tính pháp lý, nên bà T4 có căn cứ có quyền chiếm hữu đối với hai thửa đất nói trên.

Theo quy định tại Điều 180 Bộ luật dân sự, bà T4 là người thứ ba ngay tình. Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định:

“Điều 133: Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch

dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Vì lẽ đó, bà T4 đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà T4, công nhận Hợp đồng số 1826 và Hợp đồng số 1825 có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà Nguyễn Thị Thu H và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H tôi thống nhất với căn cứ và ý kiến của người đại diện cho bà N, ông Alà ông Trịnh Anh H đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

Do không đồng ý việc tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông A với bà T4 vô hiệu như khởi kiện của bà H, mà vẫn đề nghị tiếp tục hợp đồng do bà T4 là người thứ ba ngay tình nên tại phiên tòa hôm nay tôi không đề cập đến vấn đề giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cũng như vấn đề đề nghị bà N, ông A bồi thường thiệt hại cho bà T4 nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh T3 trình bày:*

Ngày 07/4/2022, tôi tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N, bà Trần Thị Xuân T4 thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Lô B5-07 khu dân cư Nam Cầu Trần Thị Lý, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng và quyền sử dụng đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Lô 08-B5, khu dân cư Nam Cầu Trần Thị Lý, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

Căn cứ theo Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng ngày 28/02/2019 về việc Ban hành Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, tôi đã tiến hành kiểm tra hệ thống thông tin và dữ liệu liên quan. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất và chủ tài sản không có trong danh sách bị ngăn chặn, phong tỏa. Bên cạnh đó, tôi cũng không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp nào liên quan đến hai quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với thủ tục công chứng, tôi đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn theo đúng trình tự, quy định của Luật công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật liên quan. Những thông tin liên quan đến giao dịch, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đều được thể hiện tại hồ sơ công chứng và có giá trị chứng cứ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo trừ một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt trong vụ án.

Về tố tụng:

Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Anh T2, bà Trần Thị L, ông Phạm Việt A2, bà Bùi Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T); đại diện Văn phòng công chứng S; đại diện Ngân hàng N; bà Hồ Thị Thu T1; ông Hồ

T5 T3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt đại diện Văn phòng Công chứng T; Văn phòng công chứng S; Ngân hàng N; bà T1; ông T3; ông T2, bà L, ông Việt A2, bà H3.

Bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng thụ lý giải quyết “*Tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần*” đối với bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A và đối tượng mà bà H tranh chấp là 02 lô đất tọa lạc tại KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng; đồng thời bà H có đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý giải quyết nên việc Tòa án đã thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà H là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2020 giữa hai bên gồm bà Nguyễn Thị Thu H (bên góp vốn) và bên bị đơn là ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N (bên nhận góp vốn) đã được Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng là hoàn toàn tự nguyện của các bên, đảm bảo quy định pháp luật về hình thức, nội dung của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự nên đề nghị Tòa án dựa trên thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 28/02/2020; quy định tại Điều 209, 221, 223 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N về việc công nhận bà Nguyễn Thị Thu H là đồng sở hữu chung theo phần đối với quyền sử dụng đất của 02 lô đất tọa lạc tại số 63 và 65 đường H; KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Trong đó quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu H chiếm 11,25% giá trị quyền sử dụng 02 lô đất nêu trên (mỗi lô chiếm 5,625%) (tương ứng với số tiền bà H đã góp vốn là 4.500.000.000đ trong số tiền giá trị quyền sử dụng 02 lô đất tại thời điểm thỏa thuận góp vốn được hai bên xác định là 40.000.000.000đ); quyền sử dụng của ông A cùng bà N chiếm 88,75% giá trị quyền sử dụng 02 lô đất (mỗi lô chiếm 94,375%).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H là đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tuyên vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 giữa Bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A với Bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Xuân T4 đã được Văn phòng công chứng S công chứng vào ngày 07/4/2022 thì thấy: Tại thời điểm bà N, ông Aký chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên là ngày 07/4/2022 thì bà N, ông A đang là bị đơn trong vụ án mà bà H khởi kiện và theo nội dung đơn khởi kiện của bà H có liên quan đến việc bà H đề nghị công nhận quyền sử dụng của bà vào 02 lô đất nêu trên là thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của pháp luật (chuyển nhượng tài sản đang bị tranh chấp được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai) và Điểm c Khoản 1 Điều 117; Điều 123 Bộ luật dân sự nên đề nghị Tòa án tuyên bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 đã được Văn phòng công

chứng S công chứng vào ngày 07/4/2022 là vô hiệu. Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T4 trả lại 02 lô đất cho bà N, ông A. Ông A, bà N trả lại tổng số tiền đã nhận từ chuyển nhượng là 34.200.000.000đ.

Đối với việc giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại, do bà T4 không có yêu cầu nên không xem xét. Sau này bà T4 có yêu cầu và khởi kiện sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã quyết định:*

- Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.
- Điểm c Khoản 1 Điều 117; Điều 123; Điều 133; Điều 209; Điều 221; Điều 223; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 26, Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 40; Khoản 4 Điều 70; Khoản 2 Điều 71; Điều 111, 114, 121, 133, 136; Khoản 1 Điều 244; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Điều 266 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A về việc “*Tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Xử:

1/Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 giữa Bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A với Bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Xuân T4 đã được Văn phòng công chứng S công chứng vào ngày 07/4/2022 là vô hiệu.

- Buộc các bên là bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A, bà Nguyễn Thị Xuân T4 khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân T4 có trách nhiệm trả lại 02 lô đất là lô đất số B5-07 (số 65 đường H) thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17 và lô đất 08-B5 (số 63 đường H) thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 đều tọa lạc KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng và bản gốc 02 Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268804 và CO 268804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp cùng ngày 18/5/2018 cho bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A.

+ Bà Đỗ Thị N cùng ông Nguyễn Thế A có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân T4 số tiền đã nhận từ bà T4 khi chuyển nhượng đất đã được ghi nhận trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

1826 và số công chứng 1825 ngày 07/4/2022 tổng cộng số tiền là 12.000.000.000đ và số tiền bà N ông Anh nhận thực tế ngoài số tiền đã được ghi nhận trong hợp đồng từ bà T4 là 22.200.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà N, ông A phải hoàn trả cho bà T4 khi 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và số 1825 ngày 07/4/2022 bị vô hiệu là 34.200.000.000đ (Ba mươi bốn tỷ, hai trăm triệu đồng).

-Đối với việc giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà T4 do bà T4 vẫn yêu cầu công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng của bà với bà N, ông A là có hiệu lực vì bà T4 là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự nên bà T4 không đề nghị. Vì vậy HĐXX không xem xét. Sau này nếu bà T4 có yêu cầu và có chứng cứ chứng minh thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A về việc “*Tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần*” đối với 02 lô đất tọa lạc tại số 63 và 65 đường H; KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

- Công nhận bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với quyền sử dụng đất là lô đất số 08-B5 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268805 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2018 cho bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A tọa lạc tại số 63 đường H; KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng trong đó bà Nguyễn Thị Thu H được sở hữu sử dụng theo phần là 5,625%; ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N cùng được sở hữu sử dụng theo phần là 94,375%.

- Công nhận bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với quyền sử dụng đất là lô đất số B5-07 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2018 cho bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A tọa lạc tại số 65 đường H; KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng trong đó bà Nguyễn Thị Thu H được sở hữu sử dụng theo phần là 5,625%; ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N cùng được sở hữu sử dụng theo phần là 94,375%.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định giá, lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

* Ngày 03/6/2022, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

- Thứ nhất, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không vô tư khách quan, suy diễn theo lời khai của nguyên đơn, sử dụng tài liệu giả mạo của nguyên đơn để kết luận nội dung vụ việc. Cụ thể: bản án nhận định ông Anh, bà N thừa nhận có mượn tiền của bà H số tiền là 4.500.000.000đ là hoàn toàn bịa đặt, nhận tiền thì phải có

giấy nhận tiền, bản án sơ thẩm sử dụng tài liệu giả mạo bằng bản photo (tài liệu này không được công khai) để cho rằng ông Anh, bà N đã mượn số tiền này và được đưa vào Văn bản thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 là suy diễn, sử dụng chứng cứ chưa được chứng minh. Trước và sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên bà H không chuyển cho ông Anh, bà N bất cứ khoản tiền nào. Tuy nhiên, bà H đã lợi dụng việc ký thỏa thuận, giả tạo một giấy nhận tiền bằng bản photo để cho rằng chúng tôi có nhận tiền và được cấp sơ thẩm chấp nhận là không đúng với sự thật khách quan.

- Tòa án sơ thẩm chấp nhận sở hữu theo phần của 02 Lô đất cho bà Nguyễn Thị Thu H là trái pháp luật, cụ thể theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng chứng thực ...”, Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ hợp đồng công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản*”. Thỏa thuận góp vốn được công chứng tại Lào Cai trái với quy định pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là trái pháp luật.

Thứ ba, bà Nguyễn Thị Thu H không phải là người có quyền sử dụng 02 lô đất nêu trên nhưng Tòa án thụ lý và xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A bà N với bà Trần Thị Xuân T4 là không khách quan.

Do đó, ông A bà N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

* Ngày 15/6/2022, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn nhận được Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thị Xuân T4, kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

- Bà T4 là người thứ ba ngay tình vì các lý do sau:

1. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã kiểm tra tính hợp pháp của hai tài sản này và khi xác định hai tài sản này không bị kê biên, ngăn chặn hay hạn chế giao dịch công chứng viên mới đồng ý để các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng.

2. Hai thửa đất được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp, được Công chứng viên xác thực tính pháp lý nên bà T4 có căn cứ để tin rằng mình có quyền chiếm hữu đối với hai thửa đất trên.

3. Ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N không hề thông báo cho bà T4 biết hai thửa đất này đang là đối tượng tranh chấp giữa họ với bà Nguyễn Thị Thu H.

4. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bà T4 không biết Tòa án đã thụ lý giải quyết tranh chấp giữa ông Anh, bà N và bà H.

5. Theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Dân sự, bà T4 là người thứ ba ngay tình, nên được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “*T/c đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần*” thì Tòa án nhân dân thành phố C là nơi bị đơn cư trú mới có thẩm quyền giải quyết; Các bên không có tranh chấp về bất động sản, nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi khoản tiền 4,5 tỉ đồng mà bị đơn nợ nhưng Tòa án áp dụng điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS “*Đối tượng tranh chấp là bất động sản*” là không đúng; Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất thì bỏ qua giai đoạn hòa giải tranh chấp đất đai được quy định tại Điều 202, 203 Luật Đất đai.

Do vậy, bà T4 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 ngày 7/4/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 ngày 7/4/2022 giữa bà Trần Thị Xuân T4 và ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N là vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N, bà Trần Thị Xuân T4 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm kiểm sát tại phiên tòa như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không tham gia phiên tòa là thực hiện không đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T), Văn phòng Công chứng S, Ông Hồ Thanh T3, ông Đỗ Anh T2, bà Trần Thị L, ông Phạm Việt A2, bà Bùi Thanh Hải, Ngân hàng N, bà Hồ Thị Thu T1 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy

định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H về việc công nhận bà H được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với quyền sử dụng 02 lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 268804 và số CO 268805 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2018 (*nay là lô 63 và 65 đường H, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng*) cho bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A với tỉ lệ là 11,25% giá trị 02 lô đất.

[2.1] Theo trình bày thống nhất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H tại Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm là: Vợ chồng bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A đã nhờ bà H vay mượn nhiều người quen giúp bà N, ông Thế A với số tiền 4.500.000.000đ. Sau đó, thấy bà N và ông A còn nợ nhiều người nên không yên tâm và đã yêu cầu bà N ông Thế A thanh toán lại khoản tiền nêu trên nhưng bà N ông A chưa có điều kiện hoàn trả nên thỏa thuận thống nhất chuyển số tiền 4.500.000.000đ vay mượn từ bà H thành số tiền bà H góp vốn vào 02 lô đất nêu trên, thể hiện tại Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 (*gọi tắt là Văn bản thỏa thuận góp vốn*) để đảm bảo bà N ông Thế A có khả năng trả lại khoản tiền vay cho bà H.

[2.2] Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng bà N ông Thế A xác nhận vợ chồng bà và bà Nguyễn Thị Thu H có ký Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 28/02/2020 tại phòng công chứng, nhưng trước và sau khi thỏa thuận bà H hoàn toàn không chuyển cho vợ chồng bà N ông Thế A khoản tiền góp vốn 4.500.000.000đ như thỏa thuận. Vợ chồng bà N, ông Thế A cũng không nhờ bà H vay mượn số tiền 4.500.000.000đ sau đó thống nhất thỏa thuận chuyển số tiền vay thành tiền góp vốn 02 lô đất như bà H trình bày.

[2.3] Xét Văn bản thỏa thuận góp vốn của các bên được công chứng Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Liễu, thành phố C, tỉnh Lào Cai thì thấy. Tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận góp vốn hai bên thống nhất việc giao nhận khoản tiền 4.500.000.000đ *do hai bên tự thực hiện mà không có sự chứng kiến của công chứng viên*. Tuy nhiên, từ khi ký Văn bản thỏa thuận góp vốn vào ngày 28/02/2020 đến khi bà H khởi kiện, giữa vợ chồng bà N ông Thế A và bà H không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà H chưa giao số tiền 4.500.000.000đ. Trong khi đó, sau khi nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 11/TB-TLVA ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn về việc bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần đối với quyền sử dụng đất 02 lô đất của vợ chồng bà N và ông Thế A theo Văn bản thỏa thuận góp vốn, thì bà N đã có các Đơn trình bày ghi ngày 15/3/2021 (BL 37), Đơn trình bày ghi ngày 20/8/2021 (BL 167) gửi dịch vụ chuyển phát nhanh EMS đến cho Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn và Biên bản hòa giải ngày 15/4/2021 (BL 77-78) xác nhận “Ngày 28/02/2020 vợ chồng tôi ***có mượn*** của bà Nguyễn Thị Thu H số tiền

4.500.000.000đ (không tính lãi) để giải quyết một số việc gia đình; mặc dù đã biết 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi thế chấp Ngân hàng NN&PTNT, tuy nhiên vì là số tiền lớn nên **bà H vẫn đề nghị vợ chồng tôi ra phòng công chứng làm văn bản thỏa thuận** V/v góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Việc vay mượn tiền giữa vợ chồng tôi với bà H chỉ đơn thuần là lập văn bản thỏa thuận chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và cũng không làm thủ tục để bà H được sở hữu chung theo phần đối với hai thửa đất trên... Văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng tôi với bà H không có điều khoản nào quy định vợ chồng tôi phải có nghĩa vụ công nhận tài sản thuộc sở hữu chung theo phần như yêu cầu của bà H, vì vậy khởi kiện của bà H là không có căn cứ. Đối với đề nghị về việc yêu cầu nếu tôi trả lại số tiền 4.500.000.000đ và tiền lãi thì bà H sẽ rút đơn khởi kiện, nội dung này chúng tôi có thỏa thuận riêng, không có lãi suất và cũng không liên quan đến tranh chấp được giải quyết ngày hôm nay”. Như vậy, có cơ sở để xác định vợ chồng bà N ông A có vay mượn của bà H số tiền 4.500.000.000đ trước, rồi hai bên mới thống nhất chuyển khoản tiền vay mượn này thành tiền góp vốn theo Văn bản thỏa thuận góp vốn như bà H trình bày. Do đó, việc bà N ông A cho rằng trước và sau khi ký văn bản thỏa thuận góp vốn bà H không chuyển cho ông Anh, bà N bất cứ khoản tiền nào là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về nguồn gốc 02 lô đất mà các bên thỏa thuận góp vốn đã 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 cho bà N và ông Thế A vào ngày 18/5/2018, gần 02 năm sau vào ngày 28/02/2020 hai bên mới ký Văn bản thỏa thuận, do đó việc ký Văn bản thỏa thuận góp vốn không nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng 02 lô đất này. Hai bên đều biết 02 lô đất đang thế chấp tại Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay 20,8 tỉ đồng, nên việc góp vốn phải được sự đồng ý của ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng, do đó chính trong Văn bản thỏa thuận góp vốn không có nội dung để bà H được sở hữu, sử dụng chung theo phần với tỉ lệ là 11,25% giá trị 02 lô đất, mà hai bên thống nhất về **mục đích góp vốn tại Điều 4 là: Để chuyển nhượng khai thác các lợi ích của 02 lô đất.**

[2.4] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H nhiều lần trình bày trường hợp bà N và ông Thế A trả lại số tiền 4.500.000.000đ thì bà sẽ rút đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng xác nhận khoản tiền 4.500.000.000đ là khoản tiền bà N ông Thế A vay, số tiền này bà đã giao cho vợ chồng bà N ông Thế A trước khi hai bên ký Văn bản thỏa thuận góp vốn. Mục đích hai bên ký Văn bản thỏa thuận góp vốn là để đảm bảo bà N ông Thế A có khả năng trả lại khoản tiền vay cho bà, không phải mục đích để được sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với giá trị 02 lô đất, nhưng vì bà N ông Thế A không có tiền trả lại khoản tiền vay nên bà mới yêu cầu được sở hữu, sử dụng chung 02 lô đất, chỉ cần bà N ông Thế A đồng ý trả lại cho bà 4.500.000.000đ thì bà đồng ý rút đơn khởi kiện. Nội dung trình bày của bà H là phù hợp với thỏa thuận thống nhất của hai bên tại Điều 4 của Văn bản thỏa thuận góp vốn là: *Trường hợp bà N*

ông Thế A có tiền hoàn trả hoặc bán 02 lô đất thì trả cho bà H khoản tiền góp ban đầu là 4.500.000.000đ và lợi nhuận bán 02 lô đất thì ông A và bà N được hưởng.

[2.5] Đồng thời hai bên còn thống nhất *trường hợp ông A và bà N trả tiền hoặc bán 02 lô đất trả cho bà H 4.500.000.000đ*, thì hợp đồng (*thỏa thuận góp vốn*) này hết hiệu lực. Hiện nay bà N và ông Thế A đã chuyển nhượng 02 lô đất cho bà Trần Thị Xuân T4 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 07/4/2022. Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, công nhận bà H được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với quyền sử dụng 02 lô đất tại số 63, 65 đường H, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, trong đó bà H được sở hữu, sử dụng chung theo phần là 5,625%, ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N cùng được sở hữu sử dụng chung theo phần là 94,375% trên mỗi lô đất là không phù hợp, không đúng bản chất vay mượn tiền của hai bên. Do đó, bà N và ông Thế A kháng cáo đối với nội dung này được HĐXX chấp nhận.

[3] Xét đồng thời kháng cáo của ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị Xuân T4 về không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu H về tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N cho bà Trần Thị Xuân T4 vô hiệu.

Xét thấy, tại thời điểm bà N, ông Thế A ký chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên cho bà T4 ngày 07/4/2022 thì là 02 lô đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án bà H khởi kiện đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với 02 lô đất, nhưng bà N, ông Thế A tiến hành chuyển nhượng cho bà T4 là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Tuy nhiên, như đã phân tích tại phần [2], mục đích việc thỏa thuận góp vốn không phải để bà H được sở hữu, sử dụng chung theo phần như khởi kiện của bà H và HĐXX sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận việc công nhận bà H có quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với 02 lô đất. Ngoài ra, tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất và chủ tài sản là bà N, ông Thế A không có trong danh sách bị ngăn chặn, phong tỏa. Về phía người nhận chuyển nhượng, không có căn cứ cho rằng T4 biết quyền sử dụng 02 lô đất là tài sản đang tranh chấp mà vẫn nhận chuyển nhượng. Quyền sử dụng 02 lô đất của bà N, ông Thế A đã được chuyển nhượng trên thực tế, có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự, có việc nhận tiền và giao nhận quyền sử dụng đất giữa ông Thế A, bà N với bà T4. Đối với thủ tục công chứng, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên hoàn toàn theo đúng trình tự, quy định của Luật công chứng năm 2014. Do đó, Bản án sơ thẩm đã tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông Thế A với bà T4 đối với 02 lô đất này là vô hiệu là không phù hợp, nên HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị Xuân T4.

[4] Như đã phân tích tại phần [2.2] trên, có cơ sở xác định bà N và ông Thế A vay của bà H khoản tiền 4.500.000.000đ và tại Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 28/02/2020 hai bên thống nhất: *Ông A và bà N có tiền hoàn trả cho bà H hoặc bán*

02 lô đất thì ông Abà N trả cho bà H 4.500.000.000đ; Lợi nhuận sau khi bán 02 lô đất thì ông Thế A và bà N được hưởng. Ông A và bà N đã chuyển nhượng 02 lô đất này cho bà T4 vào ngày 07/4/2022 với giá trị thực tế là 34.200.000.000đ nhưng không trả lại khoản tiền 4.500.000.000đ cho bà H theo thỏa thuận của các bên tại Văn bản thỏa thuận góp vốn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác định không thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng vẫn xác định mục đích việc bà khởi kiện cũng chỉ là được ***nhận lại khoản tiền đã cho vợ chồng bà N, ông Thế A đã vay 4.500.000.000đ*** và không yêu cầu bà N ông Thế A trả tiền lãi của khoản tiền đã vay. Do đó, cần phải buộc bà N ông Thế A trả lại cho bà H số tiền 4.500.000.000đ đã vay là không đúng với bản chất quan hệ vay tài sản và nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự 2015. Đối với nghĩa vụ trả tiền lãi của khoản tiền vay, tại phiên tòa bà H xác nhận không yêu cầu bà N ông Thế A trả khoản tiền lãi của khoản tiền đã vay, nên HĐXX không đề cập.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và kháng cáo của bà Trần Thị Xuân T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu H; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện yêu cầu được sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với 02 lô đất và khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất giữa ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị Xuân T4; Buộc ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã vay là 4.500.000.000đ.

[6] Tại phiên tòa đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và kháng cáo của bà Trần Thị Xuân T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu công nhận tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với 02 lô đất, tương đương 11,25% giá trị theo giá trị thẩm định giá của 02 lô đất tại thời điểm Tòa án giải quyết là $25.636.478.000đ \times 11,25\% = 2.884.103.775đ$, nên Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí có giá ngạch là: 89.682.075đ; Và yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa bà N, ông A với bà T4 không được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.

Bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 4.500.000.000đ, nên bà N và ông Thế A phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là: $112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 500.000.000đ) = 112.500.000đ$

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị Xuân T4 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2

Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7.3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000đ và chi phí thẩm định giá tài sản 53.500.000đ bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H đã nộp và đã chi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai;
- Điều 466, 502 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N; Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân T4.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A về việc “*Tranh chấp đề nghị công nhận tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung theo phần*” đối với 02 lô đất tọa lạc tại số 63 và 65 đường H; KDC đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng; Và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Thế A về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1826 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1825 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn Thế A với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Xuân T4 đã được Văn phòng Công chứng S công chứng vào ngày 07/4/2022 là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã vay là 4.500.000.000đ (*Bốn tỉ năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là: 89.682.075đ + 300.000đ = 89.982.075đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 56.250.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0007193 ngày 01/3/2021 và 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001245 ngày 25/4/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự

quận Ngũ Hành Sơn. Bà Nguyễn Thị Thu H còn phải nộp số tiền còn lại là 33.432.075đ.

- Ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N phải chịu án phí sơ thẩm là 112.500.000đ

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế A, bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị Xuân T4 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 01280 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Trả lại cho bà Trần Thị Xuân T4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 01295 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ và chi phí định giá tài sản 53.500.000đ, tổng cộng là: 57.500.000đ (bà H đã nộp và đã chi).

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

6. Trường hợp bản án được thi hành 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu