

**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: 104 /2024/DSPT
Ngày 15 tháng 5 năm 2024
V/v “Đòi nhà đất; đòi tiền”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trương Chí Trung.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Vinh.

Bà Trần Thị Thanh Mai.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Vỹ-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Mạnh -
Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2024/TLPT-DS ngày 14/3/2024 về việc “Đòi nhà đất; đòi tiền” do Bản án số: 09/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2024/QĐ-PT ngày 15/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 163/2024/QĐ-PT ngày 06/5/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 5, đường T, tổ 7, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư T - Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X3, đường T, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Ông Phan T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ X, thôn M, xã P, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ngô Thị Kim N, sinh năm 1990.

Địa chỉ: KX 26, đường V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Đăng H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số X4, đường Đ, thành phố Đà Nẵng.

2/ Văn Phòng Công chứng C.

Địa chỉ: Số X0, đường H, xã C, thành phố Đà Nẵng.

3/ Văn phòng Công chứng S.

Địa chỉ: Số X6 đường X9, thành phố Đà Nẵng.

-Người kháng cáo: Bà Phan Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Bà Phan Thị Mỹ L trình bày:

Năm 2010, tôi được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số BC XXX10, thửa đất số X6, tờ bản đồ số X3, tại tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Tôi đã xây nhà cấp 4 và ở ổn định, không tranh chấp với ai.

Năm 2017, tôi sửa chữa ngôi nhà đang ở, còn thiếu một khoản tiền nhưng do tôi bị nợ xấu nên nhờ ông Phan T đứng ra vay giúp bằng cách tôi dùng tài sản của mình bảo lãnh cho ông T vay.

Năm 2007, tôi và ông T đã chung sống với nhau như vợ chồng tại tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 14/3/2019, ông T có quyết định ly hôn với vợ nên tôi đã đăng ký cho ông T tạm trú trong căn nhà của tôi.

Ông T có đề nghị là ông đang cần một khoản tiền để đầu tư công trình xây dựng nên nhờ tôi bảo lãnh bằng tài sản của tôi để ông T vay giúp. Do tin tưởng vào mối quan hệ nên tôi đồng ý giao giấy tờ cho ông T làm thủ tục vay.

Ngày 27/4/2020, ông T đưa tôi đến Văn phòng Công chứng C để ký hợp đồng thế chấp tài sản. Do tin tưởng vào tình cảm và sự trung thực của ông T và do tôi có hạn chế về văn hóa nên tôi không đọc lại văn bản công chứng mà chỉ ký và lặn tay vào văn bản theo sự hướng dẫn của ông T.

Ngày 05/5/2020, ông T đưa tôi đến Ngân hàng A - Chi nhánh Đà Nẵng để nhận 700.000.000đ. Tôi nhận 300.000.000đ tiền mặt và 400.000.000đ chuyển vào tài khoản của ông T tại Ngân hàng A để cho ông T mượn.

Mấy tháng đầu, ông T trả tiền lãi cho ngân hàng nhưng sau đó ông T yêu cầu tôi đưa tiền cho ông T trả lãi. Tôi đã đưa cho ông T 22.500.000đ. Tôi đã thực hiện điều đó đến nay.

Do tôi không đủ tiền đưa cho ông T trả lãi nên ông T chửi bới, đánh đập tôi. Từ tháng 02/2021 về sau ông T càng đánh đập, hắt hủi, đe dọa đuổi tôi ra khỏi nhà, có lần ông T đánh tôi gây thương tích Công an xã P có lập biên bản.

Ngày 06/7/2021, tôi đến ngân hàng để nộp tiền thì nhân viên ngân hàng cho biết tài sản thế chấp là của ông T, nhân viên ngân hàng có sao chụp cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động đứng tên ông T.

Như vậy, ông T đã lừa gạt tôi để đứng tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm chiếm đoạt nhà và đất của tôi chứ không phải là tôi dùng quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông T.

Sau khi biết được sự việc ông T có viết 01 giấy viết tay và đưa cho tôi là đồng ý chuyển nhượng lại nhà và đất trên cho tôi và tôi phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng nhưng đến nay ông T không thực hiện.

Nay, tôi yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số X4 (số cũ X6), tờ bản đồ số X2 (số cũ X3), địa chỉ: Tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng được ghi nhận tại “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BC XXX10 ngày 31/8/2010 và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 01 tầng, gác lửng.

- Bị đơn ông Phan T trình bày:

Tôi và bà Phan Thị Mỹ L chung sống từ năm 2007.

Vào năm 2010, tôi và bà L có mua một lô đất tại tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Quá trình mua bán hợp pháp, tôi để cho bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vì bà L độc thân. Còn tôi, lúc đó chưa ly hôn với vợ cũ nên chưa thể xác nhận độc thân.

Năm 2020 tôi và bà L đã xây dựng được 02 căn nhà: 01 ngôi nhà ở tại tổ X6, thôn M, xã P, huyện V; 01 ngôi nhà số X5, đường T, khu phố chợ H, hiện bà L đang đứng tên và sở hữu ở.

Vì vậy, bà L bàn bạc với tôi là phân chia mỗi người một cái. Tôi ở nhà tại thôn M. Bà L ở nhà X5, đường T vì bà L nói là bà L có số vốn do chồng trước để lại nên bà L được phần hơn. Giá trị tài sản nhà X5, đường T lúc đó là 4.500.000.000đ, giá trị ngôi nhà tại thôn M lúc đó là 1.400.000.000đ.

Trong quá trình chuyển nhượng bà L yêu cầu tôi vay tiền cho bà L trả nợ, sau này bán nhà tại X5, đường T sẽ tính. Tôi và bà L đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng và đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tài sản sang tên tôi. Sau đó thế chấp tại Ngân hàng A. Với hình thức chuyển nhượng mua bán nên số tiền vay là 700.000.000đ và chuyển vào số tài khoản của bà L: XXXXXX4402846 BANK theo ủy nhiệm chi số FT XXXXXX38 ngày 29/4/2020.

Hiện nay, bà L còn nợ tôi khoản vay đó và số nợ các doanh nghiệp đầu tư vật liệu xây dựng công trình cho nhà X5, đường T do tôi chịu trách nhiệm nhưng bà L đã bội ước không chịu đăng ký kết hôn với tôi, vu không nhằm để tẩu tán các khoản nợ do tôi nợ xây dựng trong khoảng 15 năm chung sống cùng bà.

Tôi không chấp nhận yêu cầu của bà L.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Kim N trình bày:

Ngày 06/01/2022, giữa bà Ngô Thị Kim N và ông Phan T ký hợp đồng mua bán và đặt cọc với nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số X4, tờ bản đồ số X2, địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số: BC XXX10 ngày 31/8/2010, với số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000đ.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông T đã nhận 820.000.000đ tiền cọc. Ngày 27/01/2022, ông T nhận thêm 680.000.000đ còn lại. Như vậy, ông T đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000đ.

Sau đó, bà N đến Văn phòng Đăng ký Đất đai V để thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật thì được biết thửa đất này đang tranh chấp giữa bà Phan Thị Mỹ L và ông T.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án hủy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” số Công chứng 1169 ngày 27/01/2022, buộc ông T trả lại cho bà N 1.500.000.000đ, không yêu cầu lãi.

- Văn phòng Công chứng C trình bày:

Ngày 27/4/2020 bà Phan Thị Mỹ L và ông Phan T đề nghị Văn phòng Công chứng C, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: X6, tờ bản đồ số: X3, tại thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Giấy tờ về tài sản là bản chính “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BC XXX10. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được Văn phòng Công chứng C, công chứng tại văn bản công chứng số 463, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng nêu trên đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, bà L và ông T đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý; bà L và ông T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn sáng suốt, tự nguyện ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Bà L và ông T đã đọc kỹ hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng, đã được công chứng viên chứng nhận giải thích rõ quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng S trình bày:

Bà Ngô Thị Kim N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1169, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phan T và bà Ngô Thị Kim N do Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 27/01/2022 (*viết tắt là Hợp đồng số 1169*). Vấn đề này, Văn phòng Công chứng S có ý kiến như sau:

Tại thời điểm công chứng, “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BC XXX10 ngày 31/8/2010 đã được Chi nhánh Văn phòng Đất đai tại V đăng ký biến động sang tên cho ông T. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông T là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với tài sản nêu trên.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng S không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào, hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định; các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên giao dịch đã tự nguyện cung cấp hồ sơ công chứng, tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với toàn bộ nội dung, ký vào từng trang và điểm chỉ vào hợp đồng.

Đồng thời, tại Hợp đồng số 1169 lưu tại văn phòng công chứng thể hiện các bên giao dịch đều ghi rõ: “*tôi đã đọc, hiểu rõ và đồng ý*”. Mặt khác, tại Phiếu yêu cầu công chứng, ông T còn ghi rõ: “*Tôi đã nhận đủ tiền bán lô đất theo số số BC XXX10*”. Như vậy, Hợp đồng số 1169 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã xử và quyết định

Căn cứ vào khoản 2,9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 161,165, khoản 2 Điều 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 500, 502, 503; Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L về việc “*Tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với*

đất” đối với bị đơn ông Phan T đối với thửa đất số X4 (số cũ X6), tờ bản đồ số X2 (số cũ X3), diện tích: 170m² (trong đó: 103m² đất ở và 67m² đất trồng cây hằng năm khác), số BC XXX10, số vào sổ cấp GCN: CH 0781; tại địa chỉ: Tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng được UBND V, 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 ngày 31/8/2010 cho bà Phan Thị Mỹ L nhưng đã đăng ký biến động cho ông Phan T vào ngày 29/4/2020 có giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.807.717.422đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Kim N, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1169, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phan T và bà Ngô Thị Kim N do Văn phòng Công chứng S, chứng nhận ngày 27/01/2022 và buộc ông Phan T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ngô Thị Kim N số tiền 1.500.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/02/2024 bà Phan Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến và tranh luận; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án triệu tập hợp lệ ông Phan T, bà Ngô Thị Kim N, Văn phòng Công chứng C, Văn phòng Công chứng S nhưng các đương sự đều có đơn xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại đơn kháng cáo, bà Phan Thị Mỹ L, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà L xác định không kháng cáo phần quyết định bản án đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan T và bà Ngô Thị Kim N. Do đó, HĐXX chỉ xem xét nội dung bản án trong phạm vi kháng

cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, bà L còn bổ sung kháng cáo là trong trường hợp cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L thì đề nghị xem xét lại án phí DSST. Đây là kháng cáo bổ sung của bà L, không vượt quá phạm vi kháng cáo.

[2] Xem xét nội dung khởi kiện và kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ L, thì thấy:

[2.1] Trước khi chuyển nhượng cho ông Phan T theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, được Văn phòng Công chứng C, công chứng số: 463, ngày 27/4/2020 (gọi tắt là *Hợp đồng 463*) thì nhà đất tại thửa đất số X4 (số cũ X6), tờ bản đồ số X2 (số cũ X), tổ 6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là *nhà đất thôn M*) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Phan Thị Mỹ L theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BC XXX10 ngày 31/8/2010.

[2.2] Bà L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại nhà đất thôn M là liên quan đến Hợp đồng 463. Xem xét Hợp đồng 463 và các văn bản liên quan thì thấy:

[2.2.1] Tại Điều 6, Hợp đồng 463, xác định “*thửa đất thuộc quyền sử dụng của bên A*” (tức của bà L); “*việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc*” (BL 334). Tại trang 3 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, ngày 27/4/2020 bà L ký, ghi họ, tên, chữ lót và lấn tay, có ghi chú là “*tôi đã đọc và đồng ý*” (BL 333). Tại “*Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản*” ngày 27/4/2020 (BL 346) do bà L lập có ghi “*họ và tên người nộp phiếu: Phan Thị Mỹ L*”; “*Yêu cầu công chứng: HĐ chuyển nhượng QSDĐ thửa X0, TĐĐ X3, thôn M, xã P, huyện V*”. Ở phần cuối Phiếu yêu cầu, bà L ký, ghi họ, tên và chữ lót.

[2.2.2] Hợp đồng 463 đã được công chứng theo đúng quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 luật đất đai; các trang của hợp đồng được ông T, bà L ký giáp lai theo quy định tại khoản 3, Điều 40 và khoản 3, Điều 41 Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng, ông T, bà L đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ về đối tượng giao dịch cũng như nhân thân các bên; ông T bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao

kết hợp đồng, đã đọc và ký tên, chịu trách nhiệm với việc giao kết và hậu quả của hợp đồng.

[2.3] Bà L cho rằng do hạn chế về văn hoá, không đọc lại nội dung văn bản công chứng nên bà L ký vào Hợp đồng 463. Lời khai này không có căn cứ, vì lẽ: Tại “*Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản*” ngày 27/4/2020 do chính bà L lập, ghi các dữ liệu công chứng, ký tên như đã nêu trên. Tại “*Đơn báo cáo v/v xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn*” gửi UBND xã Hòa Phước ngày 21/12/2017 (BL 25 và 157), bà L đã tự ghi các dữ liệu “*tôi tên Phan Thị Mỹ L, sinh năm: 1973, CMND số: XXX449, cấp ngày 17/02/2012, tại CA Đà Nẵng; thường trú: Tổ X6, thôn H, phường B, quận T, Đà Nẵng; số điện thoại: X...; gia đình tôi được UBND V cấp giấy chứng nhận QSD đất số X6, ngày 31/8/2010 cho thửa đất X6, tờ bản đồ X3, diện tích ...; thời gian dự kiến khởi công xây dựng: Ngày 126/12/2017..*”. Cuối đơn, bà L ký tên có ghi họ và tên “*Phan Thị Mỹ L*”. Bà L cho rằng do bà L tin tưởng vào tình cảm và sự trung thực của ông T nên đã bị ông T lừa để ký Hợp đồng 463 nhưng tại Tòa án hai cấp, bà L không chứng minh là bà L bị lừa dối khi ký Hợp đồng 463.

[2.4] Sau khi được chỉnh lý biến động, ông T đã thế chấp nhà đất thôn M cho Ngân hàng A vay tiền và chuyển vào tài khoản số: XXXXX46 của bà L, số tiền 700.000.000đ, theo Ủy nhiệm chi số: FT XXXX338 ngày 29/4/2020 (BL307). Nội dung ủy nhiệm chi “*thanh toán tiền bán đất cho bên bán*”, tức cho bà L.

[2.5] Lý giải về việc ông T chuyển tiền, tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cho rằng số tiền 700.000.000đ ông T chuyển cho bà L là tiền bà L nhờ ông T vay giúp, bà L là người thế chấp bằng chính tài sản của mình là nhà đất thôn M, là không thuyết phục, vì lẽ: Vào thời điểm ông T vay tiền thì bà L không còn là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất thôn M như đã nêu trên. Mặt khác, với tư cách là người thế chấp tài sản cho ông T vay nhưng tại Tòa án hai cấp, bà L không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc bà L ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A, trong khi đó tại Điều 2, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 2011800184/HĐTC/DNG-PT ngày 14/5/2020 (BL 85) xác định: “*quyền sử dụng đất, của bên thế chấp theo Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC XXX10, số vào sổ cấp GCN: CH 0781, do UBND V cấp cho bà Phan Thị Mỹ L. Ngày 29/4/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai V xác nhận chuyển nhượng cho ông Phan T, theo hồ sơ số 006349.CN.002” và tại Điều 1, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số: REF XXXX184/HĐTD/DNG-PT/PL-01, ngày 04/5/2020 (BL 07) xác định: “tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số X4, tờ bản đồ số X2, địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phan T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC XXX10, số vào sổ cấp GCN: CH 0781, do UBND V cấp ngày 31/08/2010, theo giấy chứng nhận đã sang tên cho bên vay”, tức ông Phan T.

[2.6] Mặc dù trước khi chuyển nhượng cho ông T, nhà đất thôn M do bà L đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhưng có căn cứ xác định nguồn gốc nhà đất thôn M là do ông T và bà L cùng chung mua của bà Lê Thị C vào năm 2010 theo “Giấy bán đất” ngày 06/01/2010, trong đó “bên mua vợ chồng Phan Thị Mỹ L, Phan T” cùng ký tên như ghi nhận tại phần cuối “Giấy bán đất” ngày 06/01/2010.

[2.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định là có việc bà L cùng ông T đi mua đất và giao tiền cho bà C và chữ ký Phan Thị Mỹ L tại “Giấy bán đất” ngày 06/01/2010 là do chính bà L ký ra. Như vậy, do có nguồn gốc đầu tư chung mua đất thôn M nên giữa bà L và ông T có sự thống nhất phân chia tài sản chung như lời khai của ông T là có căn cứ. Và do giữa ông T và bà L không có quan hệ hôn nhân cũng như quan hệ huyết thống nên việc chuyển giao nhà đất thôn M phải thông qua “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.8] Mặc dù đây không phải là vụ án chia tài sản chung giữa ông T và bà L nhưng căn cứ vào giá trị nhà đất thực tế vào thời điểm ông T chuyển nhượng cho bà N ngày 27/01/2022 là 1.500.000.000đ (vào thời điểm thế chấp ngày 04/5/2020 là 1.002.152.500đ) thì số tiền bà L nhận 700.000.000đ gần tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất thôn M.

[2.9] Xem xét “*Giấy chuyển nhượng tài sản*” ngày 30/6/2021 (BL16), do bà L cung cấp, để cho rằng là do ông T lừa bà L ký Hợp đồng 463 nên sau đó ông T đồng ý chuyển giao lại nhà đất cho bà L, thì thấy: Tại “*Giấy chuyển nhượng tài sản*” do ông T ghi ngày 30/6/2021, có nội dung là sau khi bà L được nhận chuyển nhượng lại nhà đất thôn M thì bà L “*có trách nhiệm trả lãi cho ngân hàng A với khoản vay 700.000.000đ, hiện nay đã trả góp được 18 tháng*”; “*...chia đôi tài sản số tiền còn lại cho tôi, Phan T*”. Mặc dù, sau đó không có việc ông T chuyển nhượng lại nhà đất thôn M cho bà L nhưng một lần nữa khẳng định là có việc thống nhất phân chia tài sản giữa bà L và ông T, đó là: Ông T sở hữu nhà đất thôn M; bà L sở hữu nhà đất tại X5, đường T, tổ X7, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng mà hiện nay bà L đứng tên chủ sở hữu, sử dụng như bà L xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.10] Như vậy, dù dưới hình thức chuyển nhượng nhà đất theo thỏa thuận phân chia, như lời khai của ông T hay dưới hình thức mua bán theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 27/4/2020 thì bà L không còn là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại thửa đất số X4 (*số cũ X6*), tờ bản đồ số X2 (*số cũ x3*), tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc ông T trả lại nhà đất thôn M là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà L cho rằng do trình độ văn hóa thấp, nhận thức pháp luật có hạn và do tin tưởng ông T nên bà L đã ký Hợp đồng 463, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L. HĐXX thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L cũng như quan điểm của người bảo vệ cho bà L; giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4] Theo đơn khởi kiện, bà L yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại nhà đất tại thôn M là thuộc “*trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai*”. Do đó, theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 thì bà L “*phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch*” nhưng cấp sơ thẩm buộc bà L chịu án phí có giá ngạch là không phù hợp. Thực chất, khởi kiện của bà L là yêu cầu hủy Hợp đồng 463. Trong trường hợp bà L khởi kiện đòi tài sản theo đơn khởi kiện hay bà L khởi kiện hủy Hợp đồng 463 thì bà L cũng chỉ chịu án phí không có giá ngạch. Do đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo bổ sung của bà L, chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L và đề nghị của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng về việc sửa án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Kim N thì thấy: Tại quyết định bản án, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N. Đồng thời buộc ông T phải trả lại cho bà N 1.500.000.000đ. Sau khi xét xử sơ thẩm phần quyết định này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đề cập.

[6] Về án phí DSPT: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà L không chịu án phí DSPT và được hoàn lại tạm ứng án phí DSPT.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn khoản 2 Điều 308 BLDS; Nghị quyết số 326/2016/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.

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ L; Sửa Bản án số: 09/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của TAND huyện V, thành phố Đà Nẵng về án phí.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Mỹ L đối với ông Phan T về việc “*Đòi tài sản*” là nhà đất tại thửa đất số X4 (*X6 cũ*), tờ bản đồ số X2 (*X3 cũ*); tổ X6, thôn M, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BC XXX10, do UBND huyện V cấp cho bà Phan Thị Mỹ L ngày 31/8/2010, được Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký Đất đai huyện V chỉnh lý biên động đứng tên ông Phan T ngày 29/4/2020.

1.2 Án phí DSST: Bà Phan Thị Mỹ L phải chịu 300.000đ, được trừ vào 31.500.000đ tạm ứng án phí DSST bà Phan Thị Mỹ L đã nộp (*Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số: 0004187 ngày 26/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đà Nẵng*). Bà Phan Thị Mỹ L được hoàn lại 31.200.000đ tạm ứng án phí DSST đã nộp.

(Quyết định bản án về yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Kim N (Điều 2), chi phí tố tụng (Điều 3); án phí DSST đối với ông Phan T (khoản 2, Điều 4) và hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Ngô Thị Kim N (khoản 3, Điều 4) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành).

2/ Bà Phan Thị Mỹ L không chịu án phí DSPT và được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí DSPT đã nộp (*theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000971, ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, TP Đà Nẵng*).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)
Trương Chí Trung