

**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: 119/2024/DS-PT
Ngày 12 tháng 6 năm 2024
V/v “Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

**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: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Ông Vũ Việt Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*
Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

Do Bản án sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 140/TB-TA ngày 21 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Quang V, sinh năm 1981. Trú tại: Số C đường T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (ông V có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Lưu Văn C, sinh năm 1963 và bà Mai Thị T, sinh năm 1963.

Cùng trú tại: K đường H, phường T, quận H. thành phố Đà Nẵng. (ông C, bà T có mặt).

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

- Bà Võ Thị Diệu H (vợ nguyên đơn), sinh năm 1985. Trú tại: C đường T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (bà H có đơn xin vắng mặt).

- Bà *Lưu Mai Thúy A*, sinh năm: 1986; cháu *Lưu Mai Thúy V1*, sinh ngày 07/4/2011 và *Lưu Mai Thúy V2*, sinh ngày 01/12/2016; Cùng trú tại: K đường H, phường T, quận H thành phố Đà Nẵng. Người đại diện hợp pháp của cháu V1 và cháu V2 là mẹ của 02 cháu: Bà *Lưu Mai Thúy A*. (bà A có mặt).

- Ông *Lưu Văn Đ*, sinh năm: 1964; Trú tại: K đường H, phường T, quận H thành phố Đà Nẵng. (ông Đ vắng mặt).

- Bà *Phạm Tú U*, sinh năm: 1992; bà *Phạm Khánh U1*, sinh năm: 1999. Cùng trú tại: Tổ H H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (bà Tú U, bà Khánh U1 vắng mặt).

- Bà *Vũ Thị Y*, sinh năm: 1941; ông *Kiều Việt T1*, sinh năm: 1963; ông *Kiều Việt T2*, sinh năm: 1969; bà *Kiều Thị Hồng N*, sinh năm: 1975; Cùng ĐKKHKT tại: K đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Khố phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (bà Y có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T1, ông T2, bà N vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số B đường T, thành phố Đà Nẵng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Phòng Công chứng số A thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: A đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Trần H1, có mặt.

- Văn phòng Công chứng Trần Thị T3. Địa chỉ: F đường H, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

- Bị đơn: Ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông *Lưu Văn Đ* và bà *Lưu Mai Thúy A*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn ông *Hoàng Quang V* trình bày như sau:

Ngày 16/10/2019, vợ chồng ông *Hoàng Quang V* và bà *Võ Thị Diệu H* có nhận chuyển nhượng của bà *Phạm Tú U* nhà và đất tại K đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, khi đến nhận nhà thì biết được trên căn nhà và đất này có vợ chồng ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T* đang ở. Sau này tìm hiểu, ông *V* biết được căn nhà K Hải Phòng nguyên trước đây là của ông *C*, ông *C* đã bán cho bà *Kiều Nguyệt O* và đã hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ. Sau đó, bà *O* vẫn cho gia đình ông *C* ở nhờ trong thời gian tìm nhà mới. Bà *O* đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP C1 để vay vốn. Năm 2013, bà *O* chết, đến năm 2019 ngân hàng phát mãi tài sản. Các đồng thừa kế của bà *O* thống nhất chuyển nhượng tài sản nhà và đất này cho bà *U* thừa kế. Vợ chồng ông *V* nhận chuyển nhượng nhà và đất trên

từ con gái bà O là Phạm Tú U để thanh toán tiền cho ngân hàng. Từ khi mua nhà và đất trên, bà U chưa bàn giao nhà và đất cho ông V trên thực tế. Nay vợ chồng ông V không đồng ý cho vợ chồng ông C và bà T ở nữa, và yêu cầu vợ chồng ông C và bà T trả lại nhà và đất tại địa chỉ K Hải Phòng, quận H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông V.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông V không đồng ý. Vì căn nhà và đất này đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông, có giấy tờ hợp pháp đã chỉnh lý biến động đứng tên vợ chồng ông V. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây của ông C và bà T đối với bà Kiều Nguyệt O như thế nào thì ông V không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông V.

Tại phiên tòa, ông V tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Lưu Văn C số tiền 150.000.000 đồng và đồng ý thời hạn giao nhà và đất là 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T trình bày:*

Nguồn gốc đất tại địa chỉ K Hải Phòng, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là cha mẹ của ông Lưu Văn C để lại thừa kế, ông C đã làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401032861, thửa đất số 70, diện tích 17,70m², tờ bản đồ số 27 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 17.5.2004 đứng tên ông Lưu Văn C.

Mối quan hệ giữa vợ chồng ông C và bà Kiều Nguyệt O là hàng xóm. Vào khoảng tháng 6 năm 2010, thấy gia đình ông C khó khăn, bà T bị đau và cần vay tiền ngân hàng nên bà O nói sẽ tìm cách cho vợ chồng ông C vay tiền. Bà Mai Thị T có nói nhà và đất tại K Hải Phòng diện tích nhỏ nên không đủ khả năng vay nhưng bà O nói bà sẽ tìm cách vay tiền cho vợ chồng ông C nên vợ chồng ông C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17.70m² cho bà O. Mọi việc đều do tự bà O thực hiện, vợ chồng ông C không biết. Đến ngày 28.6.2010, vợ chồng ông C có vay Ngân hàng K số tiền 200.000.000 đồng, việc vợ chồng ông C có ký hợp đồng thế chấp nhà và đất tại địa chỉ K Hải Phòng hay không thì không nhớ và bà O nói cứ ký vào không có gì đâu. Sau khi vay tiền ngân hàng xong vợ chồng ông C có trả tiền lãi cho ngân hàng (theo Phiếu thu tiền vay đã cung cấp cho Tòa án) nhưng không đủ khả năng trả tiền gốc. Khi đó, vợ chồng ông C không có tiền để thanh toán tiền gốc cho ngân hàng nên bà O cho vợ chồng ông C mượn số tiền 200.000.000 đồng chỉ nói miệng chứ không viết giấy tờ gì và không thỏa thuận lãi vay, bà O nói khi nào có tiền thì trả. Bà O nói nếu vợ chồng ông C không có tiền trả cho bà O thì đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ K Hải Phòng, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng cho bà O. Thời điểm vợ chồng ông C đưa cho bà O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ K Hải Phòng lâu quá nên vợ chồng ông C không nhớ.

Bà O không yêu cầu vợ chồng ông C phải trả lại tiền vay nên vợ chồng ông C cũng chưa trả tiền cho bà O. Ngoài việc bà O cho vợ chồng ông C mượn số tiền 200.000.000 đồng trả cho Ngân hàng thì ông C bà T không nhận thêm khoản tiền nào khác từ bà O.

Tháng 4 năm 2010, bà O làm thủ tục thay đổi tăng diện tích nhà và đất từ 17,70m² tăng lên thành 43,2 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA647136 thì vợ chồng ông C không biết. Khi bà Kiều Nguyệt O chết, gia đình bà O đã làm thủ tục để thừa kế cho bà Phạm Tú U, bà U chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Quang V và bà Võ Thị Diệu H thì vợ chồng ông C hoàn toàn không biết.

Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang V thì vợ chồng ông C không đồng ý, ông C bà T không biết ông V. Ông V mua nhà và đất của bà U thì kiện bà U. Ông C bà T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6996 không có dấu vân tay của ông C mới là hợp đồng đúng, bản hợp đồng lưu tại Phòng C2 là hợp đồng giả.

Ông C bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6996 ngày 06/6/2011 tại Phòng C2, thành phố Đà Nẵng vô hiệu do bị lừa dối thực tế ông C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, vợ chồng ông C chỉ mượn bà O số tiền 200.000.000 đồng, vợ chồng ông C sẽ trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà O số tiền là 200.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Tú U với ông Hoàng Quang V, bà Võ Thị Diệu H số công chứng 005431 ngày 05/10/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị T3.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 647136 do UBND quận H cấp ngày 05/4/2010 cho ông Lưu Văn C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ủy ban nhân dân quận H trình bày ý kiến như sau:

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nhà, đất tại số K đường H, phường T, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 27 được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401032861 ngày 17/5/2004, cấp cho ông Lưu Văn C với diện tích đất 17,7m² (DTSD: 16,8m², DTXD: 16,8m²). Ngoài ra, sơ đồ thửa đất thể hiện phần diện tích đất nằm trong hành lang đường sắt không cấp: 25,8m² (trong đó diện tích nhà: 25,8m²). Đến ngày 29/12/2009, ông Lưu Văn C có làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ K Hải Phòng, phường T do bà Kiều Nguyệt O ký đơn (người được ủy quyền của ông Lưu Văn C theo Giấy

ủy quyền ngày 28/12/2009 có xác nhận của UBND phường T). Đến ngày 05/4/2010, ông Lưu Văn C được UBND quận H cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BA647136 tại thửa đất nêu trên với diện tích 43,2m² (công nhận phần diện tích tăng thêm 25,5m² trước đây nằm trong hành lang an toàn đường sắt nay phù hợp với Quyết định số 8398/QĐ-UBND ngày 13/10/2008 về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tuyến đường kiệt 142 Hải Phòng; thu 50% tiền sử dụng đất cho phần đất tăng thêm theo quy định).

Đối với các yêu cầu về tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Việc yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BA647136 do UBND quận H cấp ngày 05/4/2010 cho ông Lưu Văn C tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 27, địa chỉ K Hải Phòng, phường T, UBND quận H nhận thấy không có cơ sở giải quyết.

Việc yêu cầu tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6996 ngày 06/6/2011 tại Phòng C2 thành phố Đà Nẵng vô hiệu không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND quận H nên UBND quận H không có ý kiến.

- Phòng công chứng số A thành phố Đà Nẵng trình bày:

Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6996 do Công chứng viên Phòng C2 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 06/6/2011, Phòng C2 nhận thấy Công chứng viên của Phòng đã thực hiện việc chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, theo yêu cầu và theo các giấy tờ xuất trình của các bên tham gia giao dịch. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã đồng ý và cùng ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Do vậy, Phòng C2 đề nghị Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tuyên bố Hợp đồng số 6996 nêu trên có giá trị pháp lý. Việc Hợp đồng chuyển nhượng số 6996 ngày 06/06/2011, lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H không có dấu vân tay của ông Lưu Văn C và không có ghi "Tôi đã đọc và đồng ý" so với bản được lưu trữ tại Phòng C2 thành phố Đà Nẵng vì: Văn bản công chứng được phát hành 03 bản có nội dung và hình thức giống nhau, để thuận tiện cho người dân nên Công chứng viên chỉ lấy dấu vân tay và cho người yêu cầu công chứng ghi "Tôi đã đọc và đồng ý" 01 bản lưu trữ tại Phòng C2 thành phố Đà Nẵng.

- Văn Phòng công chứng Trần Thị T3 trình bày:

Công chứng viên của Văn phòng C3 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 005431, quyền số 01 TP/CC-SCC/HDGD ngày 5/10 / 2019 (sau đây gọi là Hợp đồng số

005431) được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Tú U và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quang V và bà Võ Thị Diệu H, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: K Hải Phòng, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Khi công chứng, các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng. Theo khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự”. “Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”. Khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định: “Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”.

Công chứng viên Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng số 005431 phù hợp các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình.

- *Bà Lưu Mai Thúy A trình bày:* Bà A là con ruột của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T. Bà A và 02 con của bà A hiện đang sinh sống cùng với cha mẹ tại địa chỉ K Hải Phòng, thành phố Đà Nẵng. Việc ông C có chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Kiều Nguyệt O hay không thì bà không biết. Gia đình bà đã sống tại nhà và đất trên từ trước đến nay không có ai có ý kiến gì. Bà A không đồng ý với yêu cầu của ông Hoàng Quang V. Bà A thống nhất với ý kiến của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T.

- *Ông Lưu Văn Đ trình bày:* Ông Đ là em ruột của ông Lưu Văn C hiện đang sinh sống cùng với vợ chồng ông C bà T tại địa chỉ K Hải Phòng, thành phố Đà Nẵng. Việc ông C có chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Kiều Nguyệt O hay không thì ông không biết. Nguồn gốc nhà và đất này là ông C được hưởng thừa kế từ cha mẹ. Sau khi ông Đ bán căn nhà bên cạnh thì ông Đ sống tại nhà và đất trên cùng vợ chồng ông C và không có ai có ý kiến gì. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu của ông Hoàng Quang V. Ông Đ thống nhất với ý kiến của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T.

- *Bà Vũ Thị Y trình bày:* Bà Y là mẹ ruột của bà Kiều Nguyệt O. Cha bà O là ông Kiều Viết T4 chết năm 2020. Bà Y và ông T4 có 04 người con là Kiều Viết T1, Kiều Viết T2, Kiều Nguyệt O (chết năm 2013) và Kiều Thị Hồng N. Hiện nay, ông Kiều Viết T1 và bà Kiều Thị Hồng N đi làm ăn nên không rõ địa chỉ hiện nay cụ thể ở đâu nhưng vẫn có hộ khẩu thường trú tại K Hải Phòng, quận H, thành phố Đà Nẵng. Về các giao dịch chuyển nhượng, tranh chấp giữa ông Hoàng Quang V, ông Lưu Văn C, bà Mai Thị T và bà Kiều Nguyệt O đối với nhà và đất tại K Hải Phòng,

phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thì bà Y không biết gì nên bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông *Kiều Việt T2 trình bày*: Bà *Kiều Nguyệt O* (chết năm 2013) là em ruột ông *T2*. Về các giao dịch chuyển nhượng, tranh chấp giữa ông *Hoàng Quang V*, ông *Lưu Văn C*, bà *Mai Thị T* và bà *Kiều Nguyệt O* đối với nhà và đất tại *K Hải Phòng*, phường T, quận H thành phố Đà Nẵng thì ông *T2* không biết gì. Ông *T2* không có ý kiến gì về các nội dung tranh chấp trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà *Phạm Tú U*, bà *Phạm Khánh U1*, ông *Kiều Việt T1* và bà *Kiều Thị Hồng N* vắng mặt nên không có bản khai.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 14/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121, 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 166, 500, 501, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, 41, 47 Luật công chứng 2014; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông *Hoàng Quang V* về việc yêu cầu ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T* trả lại nhà và đất tại địa chỉ *K Hải Phòng*, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T* về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa số 70, tờ bản đồ số 27 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: *K Hải Phòng*, quận H, thành phố Đà Nẵng số công chứng 6996 lập ngày 06/6/2011 tại Phòng C2 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T* về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà *Phạm Tú U* chuyển nhượng cho ông *Hoàng Quang V* và bà *Võ Thị Diệu H* số công chứng 005431 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2019 tại Văn phòng công chứng *Trần Thị T3*.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông *Lưu Văn C* và bà *Mai Thị T* về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 647136 do UBND quận H cấp ngày 05/4/2010.

Xử:

1. Buộc ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T trả lại cho ông Hoàng Quang V và bà Võ Thị Diệu H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 27, địa chỉ K đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Thời hạn giao nhà và đất: 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Quang V về việc hỗ trợ cho ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T số tiền 150.000.000 đồng.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T phải chịu là 1.200.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T đã nộp theo biên lai thu số 0009013 ngày 04/5/2020, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009096 ngày 21/5/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006973 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu. Ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T còn phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Quang V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008740 ngày 26.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng ông Hoàng Quang V tự nguyện chịu. Ông Hoàng Quang V đã nộp đủ.

Chi phí trưng cầu giám định là 5.000.000 đồng, ông Lưu Văn C phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định 5.000.000 đồng ông Lưu Văn C đã nộp, ông C đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa đánh giá đầy đủ tính pháp lý của các tài liệu chứng cứ mà đương sự cung cấp, không đúng với sự thật khách quan của vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu kháng cáo, không ai cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm và các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của Bản án sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST ngày 14/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người liên quan là bà Lưu Mai Thúy A và đại diện Văn Phòng C4 thành phố Đà Nẵng, các đương sự khác vắng mặt. Xét thấy, hồ sơ đã thu thập đầy đủ chứng cứ, việc vắng mặt của những người liên quan không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, các đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát đều đồng ý vẫn tiến hành xét xử. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lưu Văn C, bà Mai Thị T, ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A thì thấy:

[2.1] Nhà và đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ 27 tại số K đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401032861 hồ sơ gốc số 75573 do UBND thành phố Đ cấp ngày 17/5/2004 với diện tích đất ở là 17,7m² và diện tích đất nằm trong hành lang đường sắt không cấp là 25,8m² là thuộc sở hữu của ông Lưu Văn C.

Ngày 28/12/2009, ông C ủy quyền cho bà Kiều Nguyệt O theo Giấy ủy quyền được UBND phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng chứng thực có nội dung ông C ủy quyền cho bà O làm thủ tục về hồ sơ nhà đất. Trên cơ sở giấy uỷ quyền, bà O làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận, ngày 05/4/2010 ông Lưu Văn C được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 647136, số cấp giấy chứng nhận CH00053 ngày 05/4/2010 với diện tích đất ở là 43,2m² trong đó công nhận phần tăng thêm 25,8m² trước đây nằm trong hành lang an toàn đường sắt nay phù hợp với quy hoạch chi tiết tuyến đường kiệt 142 Hải Phòng.

Nhận thấy, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận nhà đất của ông Lưu Văn C là trên cơ sở đơn yêu cầu của bà Kiều Nguyệt O (người được ông C uỷ quyền theo

Giấy uỷ quyền ngày 28/12/2009 được UBND phường T, quận H Đà Nẵng chứng thực), Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật. Sau khi cấp đổi sổ mới, ngày 25/6/2010, ông C đã thế chấp nhà và đất của mình có diện tích đất ở là 43,2m² theo Giấy chứng nhận số BA 647136 cho Ngân hàng K để vay 200.000.000 đồng. Điều đó cho thấy, từ năm 2010 ông C đã biết việc cấp đổi sổ mới số BA 647136, ghi nhận diện tích đất ở là 43,2m² nhưng không ý kiến gì nay ông Lưu Văn C yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số BA 647136 ngày 05/4/2010 nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 06/6/2011 giữa ông Lưu Văn C và bà Kiều Nguyệt O thì thấy, nguồn gốc nhà và đất tại K đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là của ông Lưu Văn C thừa kế từ cha mẹ ruột, trên các giấy chứng nhận từ trước đến nay chỉ đứng tên một mình ông C do đó tài sản trên được xác định của riêng ông C nên ông có quyền định đoạt. Ngày 06/6/2011, ông Lưu Văn C đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Kiều Nguyệt O được công chứng tại Phòng C2 số công chứng 6996, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Số tiền này, phù hợp với lời khai của ông C là: Có mượn bà O số tiền 200 triệu đồng, không có lãi nhưng đến nay bà O không đòi nên vẫn chưa trả. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được chứng cứ vay mượn tiền giữa ông với bà O. Mặc khác, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà O, ông C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã ký vào từng trang của hợp đồng, trang cuối cùng có ghi tên và điểm chỉ. Theo Kết luận giám định số 27/C09C(Đ1 + Đ2) ngày 23/3/2021, đã xác định chữ ký, chữ viết mang tên Lưu Văn C và dấu vân trên Hợp đồng chuyển nhượng và chữ ký, chữ viết, dấu vân trên các tài liệu so sánh là do cùng một người ký ra. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà O phù hợp nội dung và hình thức nên công nhận. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, bà Kiều Nguyệt O đã được chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 08/6/2011.

Vì vậy, việc ông C cho rằng chỉ mượn của bà O số tiền 200.000.000 đồng và không có việc chuyển nhượng nhà đất cho bà O là không có căn cứ nên ông C đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/6/2011 giữa ông và bà O vô hiệu do lừa dối là không có cơ sở. Toà án cấp sơ cấp không chấp nhận yêu cầu này của ông C là phù hợp.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 05/10/2019 giữa bà Phạm Tú U (con của bà Kiều Nguyệt O) với ông Hoàng Quang V, bà Võ Thị Diệu H được công chứng tại Phòng C5 thì thấy, bà Phạm Tú U là người được hưởng thừa kế toàn bộ di sản của bà Kiều Nguyệt O (chết) để lại là nhà và đất tại K đường H, TP Đà Nẵng. Bà Phạm Tú U đã được chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 17/9/2019, bà U có quyền sở

hữu nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông V, bà H tại Văn phòng công chứng. Các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng Quang V, bà Võ Thị Diệu H đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận H và đã được điều chỉnh biến động sang tên ông V bà H vào ngày 16/10/2019. Hiện nay ông V, bà H là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất tại địa chỉ K đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Do vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang V là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên ông C yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng này là không có căn cứ do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Quang V hỗ trợ cho gia đình ông Lưu Văn C số tiền 200.000.000 đồng (ở Toà án cấp sơ thẩm ông V chỉ hỗ trợ 150.000.000 đồng) và đồng ý cho gia đình ông Lưu Văn C lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực để ông bà tìm nơi ở mới.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T thua kiện nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xác định ông C và bà T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.200.000 đồng là chưa chính xác. Ông C, bà T chỉ phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Lưu Văn C sinh năm 1963, bà Mai Thị T sinh năm 1963, hiện nay đã trên 60 tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Vì vậy, cần căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa Bản án sơ thẩm, miễn nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn ông C, bà T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, xét ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T là người cao tuổi, ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A có hoàn cảnh khó khăn nên được miễn án phí phúc thẩm.

[6] Nhận thấy, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của đương sự, sửa phần án phí sơ thẩm của Bản án sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 14/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.
 - Điều 121, 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 166, 500, 501, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 5, 41, 47 Luật công chứng 2014; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai 2013;
 - Nghị quyết 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang V về việc yêu cầu ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T trả lại nhà và đất tại địa chỉ K đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn C với bà Kiều Nguyệt O số công chứng 6996 lập ngày 06/6/2011 tại Phòng C2 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T về việc: Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Tú U với ông Hoàng Quang V và bà Võ Thị Diệu H số công chứng 005431 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị T3.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 647136 do UBND quận H cấp ngày 05/4/2010.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T trả lại cho ông Hoàng Quang V và bà Võ Thị Diệu H quyền sử dụng đất và tài sản tài sản gắn liền với đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 27, địa chỉ K đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Thời hạn ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T giao trả nhà và đất là: 06 (sáu) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Quang V về việc hỗ trợ cho gia đình ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T số tiền 200.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Lưu Văn C và bà Mai Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009013 ngày 04/5/2020; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009096 ngày 21/5/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006973 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Quang V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008740 ngày 26/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng ông Hoàng Quang V tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong). Chi phí trưng cầu giám định là 5.000.000 đồng, ông Lưu Văn C phải chịu (ông Lưu Văn C đã nộp và chi xong).

III. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lưu Văn C, bà Mai Thị T, ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mai Thúy A được miễn án phí. Hoàn trả cho các ông bà số tiền án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000027 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

