

Bản án số 143/2025/DS-PT

Ngày 18 – 7 – 2025

*V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà
đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Ngô Hà Nam

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 18-7-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 174/2024/TLPT-DS ngày 12-11-2024 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2025/QĐ-PT ngày 25-3-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đăng H**, sinh năm 1987; địa chỉ: Số I đường Đ, phường T (phường T, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đăng H: Ông Đinh Xuân L; Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ; Công ty L1; 5 T, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* Bà **Phan Thị Kim C**, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D đường M, phường H (xã H, huyện H cũ), thành phố Đà Nẵng. Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đ; vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Như H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường N, phường H (phường T, quận H cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Như H1: Ông Hà Đồng T; Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Văn phòng L2; F H, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Văn phòng C1; địa chỉ: Số B đường X, phường C (phường K, quận C cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Nguyễn Đăng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:*

Nguyên đơn - ông Nguyễn Đăng H trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:

Vào ngày 25-4-2019 ông Nguyễn Đăng H và bà Phan Thị Kim C có thỏa thuận về việc mua nhà và đất của bà Phan Thị Kim C tại thôn D (nay là thôn H), xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210 m² (gồm 150 m² đất ở và 60 m² đất trồng cây hằng năm khác) đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09-9-2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C theo hồ sơ số 011250 CN.005, ngày đăng ký 10-4-2019 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất ông H đã giao đầy đủ tiền và sinh sống tại thửa đất trên, số tiền hai bên thỏa thuận là 1.500.000.000đ. Cụ thể, ông Nguyễn Đăng H đã giao cho bà C tổng cộng 02 lần tiền, lần thứ nhất giao số tiền: 1.300.000.000đ và hai bên tiến hành giao nhận nhà, số tiền còn lại 200.000.000đ hai bên hẹn đến ngày 03-5-2019 ông Nguyễn Đăng H sẽ giao đủ cho bà C tại Phòng Công chứng để sang tên cho ông H.

Vào ngày 30-4-2019 bà Phan Thị Kim C tiếp tục nhận thêm số tiền 200.000.000đ của ông H. Đến ngày hẹn ra công chứng để sang tên thì bà Phan Thị Kim C nói dối ông H là làm mất bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ và đang tiến hành yêu cầu làm lại sổ để hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận để sang tên cho ông H. Tuy nhiên, bà C lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như H1. Vì vậy, ông Nguyễn Đăng H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc bà Phan Thị Kim C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo giấy bán nhà ngày 25-4-2019. Vì, việc mua bán giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H là có thật và đã hoàn thành việc mua bán nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5 tại thôn D (nay là thôn H), xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Ông Nguyễn Đăng H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phan Thị Kim C có hiệu lực pháp luật. Và yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số

01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30-5-2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1.

Bị đơn - bà Phan Thị Kim C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Tôi (Phan Thị Kim C) có thỏa thuận bán nhà và đất cho ông Nguyễn Đăng H tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5 địa chỉ thôn D (nay là thôn H), xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá mua bán lúc đó là 1.500.000.000đ, tôi đã nhận tiền đầy đủ vào ngày 25-4-2019 và bàn giao nhà cho ông Nguyễn Đăng H. Do tin tưởng tôi nên ông H sau khi mua nhà và đất có đưa lại cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tôi mượn. Do trước khi chuyển nhượng nhà đất cho ông H, tôi có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Như H1 số tiền là 800.000.000đ và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông H để làm tin với bà H1, tôi ghi giấy chuyển nhượng cho bà H1, hai bên hẹn khi tôi có tiền thì tôi sẽ trả lại tiền cho chị H1 và sẽ nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay tôi đề nghị bà H1 cho tôi trả lại số tiền 800.000.000đ mà tôi đã mượn trước đó (giấy tờ mượn tiền bà H1 hiện tôi không còn giữ do thất lạc) đồng thời bà H1 cho tôi nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại và tôi làm thủ tục công chứng sang tên cho ông Nguyễn Đăng H. Tôi đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30-5-2019 tại Văn phòng C1 giữa tôi (Phan Thị Kim C) với bà Nguyễn Thị Như H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Như H1 trình bày tại đơn cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án:

Giữa tôi (Nguyễn Thị Như H1) và bà Phan Thị Kim C không có quan hệ quen biết nhau. Trong khoảng thời gian tháng 5-2019, thông qua mạng xã hội Facebook, tôi thấy trong dịch vụ nhà đất, tôi không nhớ rõ trang web cụ thể có đăng bán một thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210 m², địa chỉ thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là thửa đất số 64) với giá 1.350.000.000đ trên trang web có tên và số điện thoại người bán là bà Phan Thị Kim C.

Khoảng ngày 20-5-2019 từ số điện thoại trên trang Web tôi liên hệ với bà Phan Thị Kim C và được bà C giới thiệu thửa đất số 64. Bà C dẫn tôi và một người cháu của tôi tên Đồng Văn D đến xem đất và tài sản trên đất tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Sau khi xem, tôi đồng ý mua thửa đất trên của bà C với giá 1.350.000.000đ. Ngày 30-5-2019, tại Văn phòng C1, tôi và bà C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 64, Hợp đồng được Công chứng bởi Công chứng viên Trần Công M, tại đây tôi đã giao cho bà C đủ số tiền 1.350.000.000đ. Sau khi công chứng chuyển nhượng xong vì tôi không có đủ tiền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho tôi nên tôi vẫn giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà C .

Đến tháng 12-2019 tôi có thỏa thuận bán lại thửa đất trên cho ông Trần Quốc Đ với giá 1.350.000.000đ. Tôi đã nhận cọc từ ông Đ 500.000.000đ. Tôi và ông Đ thỏa thuận sau khi nhận tiền của ông Đ tôi sẽ nộp thuế chuyển tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ sẽ giao cho tôi hết số tiền còn lại. Tuy nhiên sau khi tôi nộp hồ sơ để sang tên vào Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì tôi nhận được thông báo đất có tranh chấp tôi không làm được thủ tục sang tên chuyển nhượng cho tôi được. Sau đó ông Đ đã nhận lại tiền đặt cọc nên giữa tôi và ông Đ đã giải quyết xong không liên quan trong vụ án này.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa tôi và bà Phan Thị Kim C tại Văn phòng C1 ngày 30-5-2019 có ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ, trong đó tôi chuyển khoản vào tài khoản của bà Phan Thị Kim C 02 lần: Lần 1 chuyển 160.000.000đ; lần 2 chuyển 300.000.000đ và giao tiền mặt tại Văn phòng C1 vào ngày 30-5-2019 là 890.000.000đ mục đích là để nhận chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210 m², địa chỉ thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện H cấp ngày 09-9-2011, đăng ký biến động đứng tên sở hữu bà Phan Thị Kim C.

Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết để bảo vệ quyền lợi của tôi theo quy định của pháp luật mà bà Phan Thị Kim C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nói trên đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30-5-2019. Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30-5-2019 tại Văn phòng công chứng Trần Công M giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1 có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C1 trình bày tại công văn số 41/CV-CCTCM ngày 13-9-2022:

Văn phòng C1 cung cấp toàn bộ bản sao mục lục hồ sơ công chứng có liên quan đến thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210 m², địa chỉ thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện H cấp ngày 09-9-2011 giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H1. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã quyết định (tóm tắt):***

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131 Bộ luật dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C. Tuyên giao dịch mua bán nhà đất ngày 25-4-2019 giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phan Thị Kim C bị vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30-5-2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1 có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Như H1 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210 m², trong đó 150m² đất ở và 60 m² đất trồng cây hàng năm khác và tài sản trên đất, tại thôn D (nay là thôn H), xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Bà H1 được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp giao dịch vay tiền giữa ông H và bà C sau này nếu ông H, bà C có yêu cầu thì giải quyết trong một vụ án khác.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản và Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H phải chịu.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H phải chịu 300.000đ. Bị đơn bà Phan Thị Kim C không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**** Đơn kháng cáo:***

Ngày 07-10-2024, ông Nguyễn Đăng H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ khách quan và toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phan Thị Kim C có hiệu lực pháp luật; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30-5-2019 giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1.

**** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:***

Về việc tuân theo pháp luật 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 việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H do không có căn cứ pháp luật và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn- bà Phan Thị Kim C hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đ nên không thể tham gia phiên tòa và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Văn phòng C1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H:

[2.1] Tại hồ sơ vụ án tồn tại hai văn bản chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất gồm:

1. “Giấy bán nhà” ngày 25-4-2019, không có công chứng, chứng thực, có nội dung: Bà Phan Thị Kim C bán cho ông Nguyễn Đăng H toàn bộ diện tích đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 210m², với giá bán là 1.500.000.000đ, bà C đã nhận 1.300.000.000đ, số tiền còn lại 200.000.000đ hẹn ngày 03-5-2019 cả hai bên mua và bên bán sẽ cùng nhau đến Văn phòng công chứng Trần Công M để làm thủ tục công chứng sang tên cho bên mua và bên mua thanh toán đủ.

2. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30-5-2019, có công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1, có nội dung: Bà Phan Thị Kim C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như H1 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 210m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 45m²; với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ; sau khi ra công chứng bà H1 giao đủ tiền thì bà C giao nhà đất và giấy tờ nhà đất; việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Như vậy, cùng một thửa đất số 64 nhưng bà Phan Thị Kim C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng H vào ngày 25-4-2019 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như H1 vào ngày 30-5-2019.

Về trình bày của các đương sự thì cả ông Nguyễn Đăng H và bà Nguyễn Thị Như H1 đều cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 từ bà Phan Thị Kim C là giao dịch thông thường. Phần bà C thì cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và ông H là sự thật, còn việc bà C chuyển nhượng cho bà H1 là để đảm bảo giao dịch vay mượn tiền.

Tuy nhiên, tại các Biên bản ghi lời khai do Công an huyện H và Công an quận C, thành phố Đà Nẵng lập vào đầu năm 2020 trong giai đoạn mới phát sinh vụ án này - khi ông H tố cáo bà C lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì ông H và bà C đều khai: Bà Phan Thị Kim C nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 của vợ chồng ông Trần Phước N, bà Nguyễn Thị N1 với giá 1.500.000.000đ nhưng bà C chỉ có 200.000.000đ và đã đặt cọc nên ngày 09-4-2019 bà C vay ông H

1.300.000.000đ và giao cho vợ chồng ông N tại Văn phòng C1. Vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64 cho bà C. Ông H và bà C thoả thuận khi nào bà C hoàn thành thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 64 thì ông H sẽ giúp bà C vay tiền ngân hàng trả nợ ông H. Ngày 10-4-2019 bà C được chỉnh lý, biên động đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Do giá đất giảm nên Ngân hàng không cho vay đủ số tiền để trả nợ ông H nên ngày 25-4-2019 ông H yêu cầu bà C viết giấy bán nhà đất tại thửa đất số 64 (không có công chứng, chứng thực) cho ông H với giá 1.500.000.000đ...

Như vậy, lời khai ban đầu này của bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H phù hợp với nội dung “Giấy bán nhà” ngày 25-4-2019. Việc bà C viết “Giấy bán nhà” cho ông H là xuất phát từ giao dịch vay mượn tiền.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy lời khai của bà C và ông H là bất nhất. Do vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét việc giao dịch chuyển nhượng thông qua “Giấy bán nhà” viết tay giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H diễn ra trước giao dịch chuyển nhượng giữa bà C và bà H1 nhưng không thể hiện được các giao dịch thông thường như giao dịch đặt cọc, giao dịch giao nhận tiền và ra công chứng hợp đồng thực tế, trong khi ông H còn là người trực tiếp nắm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến sau này mới giao lại cho bà C nên không có cơ sở để được Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Đăng H cung cấp cho Toà án “Đơn xác nhận” lập ngày 25-12-2022 với nội dung ông H sau khi thanh toán hết tiền mua bán nhà cho bà Phan Thị Kim C thì được bà C bàn giao, quản lý nhà đất. Văn bản này được Trưởng thôn Hương Lam, Tổ trưởng tổ dân phố số 1 và UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng xác nhận. Ngược lại, phía bà Nguyễn Thị Như H1 cũng cung cấp cho Toà án 01 USB chứa đựng video nội dung tại thời điểm bà H1 đến xem thửa đất 64 thì thửa đất không có ai quản lý, sử dụng, USB này cũng có sự tham gia của Trưởng thôn Hương Lam, Tổ trưởng tổ dân phố số 1. Do đó, không xác thực được thông tin về người được bà C giao quản lý, sở hữu nhà đất.

Toà án cấp phúc thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế nhà đất vào ngày 11-6-2025 thì thấy: Thửa đất số 64 đang tranh chấp hiện nay không có điện, nước là những nhu cầu thiết yếu trong sinh hoạt nên việc ông H khai đã quản lý từ khi nhận chuyển nhượng ngày 25-4-2019 là không phù hợp. Tài sản tranh chấp hiện do bà H1 quản lý, là người mở khoá cho Toà án và chính quyền địa phương vào làm việc, bà H1 cũng là người đang nắm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Phan Thị Kim C cho rằng bà có vay tiền của bà Nguyễn Thị Như H1 nên phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay nhưng không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh có việc vay mượn tiền, bà H1 trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ năm 2020 đến nay đều không thừa nhận có việc vay mượn tiền như bà C trình bày. Trong khi đó, bà H1 lại cung cấp được chứng từ chuyển số tiền 460.000.000đ thông qua ông Đồng Văn

D1 với phần nội dung thể hiện tại chứng từ là “đặt cọc mua thửa đất 64”. Sau đó ngày 30-5-2019, bà C và bà H1 tiến hành ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” tại Văn phòng C1. Do vậy, có cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bà C và bà H1 là có thật.

[2.3] Từ những tình tiết, nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H; Tuyên giao dịch mua bán nhà đất ngày 25-4-2019 giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phan Thị Kim C bị vô hiệu và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Như H1; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30-5-2019 giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1 có hiệu lực pháp luật; Bà Nguyễn Thị Như H1 được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng thửa đất 64 là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2.4] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông H không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.5] Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên có nội dung “Hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp giao dịch vay tiền giữa ông H và bà C sau này nếu ông H, bà C có yêu cầu thì giải quyết trong một vụ án khác” là chưa phù hợp mà nội dung này thuộc về phần nhận định của bản án.

[2.6] Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Đăng H phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[3] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, các Điều 311, 312, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C. Tuyên giao dịch mua bán nhà đất ngày 25-4-2019 giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Phan Thị Kim C bị vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30-5-2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H1 có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Như H1 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m², trong đó 150m² đất ở và 60m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn D (nay là thôn H), xã H (xã H, huyện H cũ), thành phố Đà Nẵng. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa sơn vôi, nền lát gạch men 60 x 60 (cm), mái lợp tôn, trần la phong, diện tích xây dựng 73,008m², có hiên bên và hàng rào phía trước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG704182 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09-9-2011 cho hộ bà Ngô Thị P, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 10-4-2019 (Giấy chứng nhận trên hiện do bà Nguyễn Thị Như H1 nắm giữ).

Bà Nguyễn Thị Như H1 được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định giá tài sản số tiền 10.000.000đ theo phiếu thu ngày 19-7-2021 và Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H phải chịu (đã thu và đã chi).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đ nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông H đã nộp tại biên lai thu số 0008168 ngày 22-3-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tại Quyết định số 375 ngày 07-02-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã hoàn trả cho ông H số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008167 ngày 22-3-2021.

- Bị đơn bà Phan Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như H1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008369 ngày 19-7-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tại Quyết định số 374 ngày 06-02-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0004616 ngày 13-10-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tại Quyết định số 87 ngày 03-02-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng thi hành quyết định bà Nguyễn Thị Như H1 hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: BG 704182 do Ủy ban nhân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09-9-2011 thì tại Quyết định số 34 ngày 22/09/2023 của Chi cục thi hành án dân sự đã đình chỉ thi hành theo Quyết định giám đốc thẩm số 29/2023/DS – GĐT ngày 09-8-2023 của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Đà Nẵng.

II Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng H phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0002376 ngày 14-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND KV4-ĐN;
- Phòng THADS KV4-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai