

Bản án số 76/2017/DS-PT

Ngày 20/9/2017

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Nguyễn Xuân Điền

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Huỳnh Công Thoại - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Vinh – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/TLPT-DS ngày 21/7/2017 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73A/2017/QĐ-PT ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1944; địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của cụ L là ông Nguyễn Xuân D (địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K ngày 28/3/2017, ông D có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1978 (địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); ông N có mặt tại phiên tòa.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1965 (con cụ L; địa chỉ: USA); bà M vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1967 (địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K ngày 17/7/2015; ông D có mặt.

3.2. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1981 (vợ của ông N, địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); bà T có mặt.

3.3. Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng (địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần V, đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân D - Trưởng phòng giao dịch quận S (địa chỉ quận S, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng - Chi nhánh tại quận S, do bà Phạm Thị T - Giám đốc làm đại diện, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng – Chi nhánh quận S theo Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2016; bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2015, thay đổi, bổ sung ngày 18/11/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (là ông Nguyễn Xuân D) trình bày:

Năm 1994, cụ Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của mẹ ruột (Phạm Thị M) một thửa đất; sau đó, một phần thửa đất bị Nhà nước giải tỏa chỉ còn lại 260m², trên đất có một dãy gồm 7 phòng trọ do cụ L xây dựng cho thuê, lấy tiền sinh sống. Ngày 28/11/2008, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, cụ L ký Hợp đồng tặng cho, cho ông Nguyễn Văn N (cháu gọi cụ L là cô ruột, được cụ L nhận về nuôi từ nhỏ) 136,7m² đất; diện tích đất còn lại vẫn đứng tên cụ L. Tháng 4/2015, cụ L yêu cầu ông N xây nhà ở riêng trên diện tích đất cụ L đã cho năm 2008 thì ông N đề nghị cụ L hoán đổi cho ông N diện tích đất còn lại của cụ L vì có vị trí thuận lợi hơn nên cụ L đồng ý cùng ông N đến Phòng công chứng thực hiện thủ tục hoán đổi đất. Tại Phòng công chứng vì tin ông N nên khi ông N nói điểm chỉ vào đâu thì cụ L điểm chỉ vào đó mà không biết ông N đã lừa cụ điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng nốt diện tích đất còn lại cho ông N. Sau khi điểm chỉ vào Văn bản cụ L còn cho ông N 117.000.000 đồng để ông N làm nhà. Tháng 5/2015, con gái cụ L là bà Nguyễn Thị Tuyết M ở Mỹ về thăm gia đình phát hiện việc ông N lừa dối cụ L ký Hợp đồng chuyển nhượng nốt diện tích của cụ L còn lại cho ông N tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng ngày 22/4/2015.

Nay cụ L khởi kiện cho rằng việc ông N khai nhận chuyển nhượng 129,8m² đất còn lại của cụ L với giá 30 triệu đồng là không đúng, nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông N ngày 05/6/2015 đối với diện tích đất 129,8m² đất; yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 ký giữa vợ chồng ông N, bà T với Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh quận S về thế chấp quyền sử dụng 129,8m² đất vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ L; cụ L đồng ý thanh toán cho ông N giá trị xây dựng trên diện tích

129,8m² đất, đồng thời yêu cầu ông N thanh toán cho cụ L giá trị nhà cấp 4 (theo định giá là 141.156.000 đồng).

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông là cháu gọi cụ L là cô ruột; ngày 18/6/2015 Ông được cụ L nhận làm con nuôi. Năm 2008, cụ L cho Ông 136,7m² tại thửa 209, tờ bản đồ số 26; đã hoàn thành thủ tục tặng cho theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 22/4/2015, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng có hai người làm chứng là bà Lê Thị Bích Hằng (em cùng mẹ khác cha với Anh) và ông Nguyễn Quang Tiêng (chồng bà Hằng), cụ L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông 129,8m² đất còn lại của cụ L với giá 30.000.000 đồng. Ông đã trả đủ 30.000.000 đồng cho cụ L, nhưng không viết biên nhận; Ông làm hoàn thành thủ tục sang tên, nhập chung vào thửa đất cụ L cho Ông trước đó nên ngày 05/6/2015 UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 cho riêng Ông (vì vợ Ông có Văn bản đồng ý để Ông đứng tên riêng).

Năm 2015, Ông xin và được UBND quận S cấp Giấy phép xây dựng số 755/GPXD nên Ông đã xây dựng xong móng nhà và phần thô bằng tiền chung của vợ chồng Ông. Hiện nay, Ông đã thế chấp toàn bộ nhà đất tại Ngân hàng V để vay 300.000.000 đồng, đã trả, chỉ còn nợ 57.000.000đ và cam kết sẽ thanh toán đúng hạn cho V.

Nay Ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của cụ L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng; cũng như không đồng ý với yêu cầu của cụ L yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 mà UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp cho Ông ngày 05/6/2015. Đối với số tiền 110.000.000 đồng cụ L cho Ông để làm nhà thì khi mâu thuẫn Ông đã trả lại cụ L. Đối với trị giá 4 gian nhà trọ là 141.156.000đồng thì Ông đồng ý thanh toán cho cụ L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết M và đại diện theo ủy quyền của bà M thống nhất trình bày và yêu cầu của cụ L.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu T (vợ ông N) thống nhất trình bày và đề nghị của ông N.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng trình bày:* Quy trình lập hợp đồng, công chứng hợp đồng đúng quy định của pháp luật; giá ghi trên hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với Ông N lập tại Phòng ngày 22/4/2015.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng do bà Phạm Thị T (đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam trình bày:* Đến thời điểm hiện tại, vợ chồng ông N, bà T còn nợ Ngân hàng 57.000.000 đồng; nếu Tòa án tuyên bố các giao

dịch giữa cụ L với ông N vô hiệu thì bên nào nhận tài sản phải có trách nhiệm dùng tài sản bảo đảm trả khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng: Các Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 132, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy quyết định cá biệt đối với ông Nguyễn Văn N.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn N ngày 28/11/2008 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2183/HĐGD ngày 22/4/2015 của Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 05/6/2015, điều chỉnh phần diện tích đất ông Nguyễn Văn N được sử dụng còn lại là: 136,70m² (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)).

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Thu T và Ngân hàng TMCP V là vô hiệu một phần. Phần diện tích đất thế chấp còn lại 136,70m² (đất ở: 80,5m²; đất khuôn viên: 56,20m²) (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)) vẫn còn hiệu lực để đảm bảo giao dịch.

5. Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Thu T số tiền 538.555.000 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

6. Công nhận nhà 03 tầng, 01 phòng khách, 05 phòng ngủ, 01 nhà bếp, 01 phòng thờ, 01 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép tọa lạc trên phần diện tích đất còn lại 129,80m² (đất ở: 36,70m², đất khuôn viên 93,10m²), thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị L. (Thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận QSD đất số:

3403061507 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2000 cho bà Nguyễn Thị L, đã chỉnh lý biến động một phần tặng cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008 (Cũ)).

7. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N như sau:

7.1. Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đồng (Một trăm bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

7.2. Công nhận phần diện tích xây dựng là ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng: 130,7m² gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic tọa lạc trên phần diện tích 136,70m², thửa đất số 209, tờ bản đồ số 26 (cũ) tại tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn N.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền yêu cầu thi hành án, mà bên có nghĩa vụ trả tiền không thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải trả lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

8/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận S, TP Đà Nẵng.

9/Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu: 25.542.200 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số: 0000646 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, TP Đà Nẵng và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 001028 ngày 03/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp: 25.042.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn N phải nộp do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của bà Nguyễn Thị L được chấp nhận là: 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do việc thối trả phần diện tích xây dựng 141.156.000 đồng là: 7.057.800 đồng, ông N phải nộp tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm: 7.357.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 001989 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, TP Đà Nẵng.

10/ Chi phí thẩm định giá tài sản và đo đạc: 13.901.089 đồng bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi xong).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được “Đơn kháng cáo” đề ngày 12/6/2017 của ông Nguyễn Văn N, nội dung ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn (do người đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Thẩm phán và Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Nguyễn Văn N là cháu gọi cụ Nguyễn Thị L là cô ruột; cụ L đã nhận ông N về nuôi, chăm sóc từ năm 1985 và xem ông N như con. Ngày 28/11/2008, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, cụ L đã ký **Hợp đồng tặng cho** ông N diện tích 136,70m² đất, thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 26, tổ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng và cho ông N quyền thu lợi từ việc cho thuê dãy nhà trọ trên đất. Đối với **Hợp đồng tặng cho** này lúc đầu cụ L và con gái là bà M có yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm cụ L và bà M rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định của pháp luật; sau đó các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đối với **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** lập ngày 22/4/2015, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng thì cụ L cho rằng Ông N đề nghị Cụ hoán đổi cho ông N diện tích 129,80m² đất còn lại của Cụ tại thửa 208 (liên kề thửa 209 đã cho ông N) để ông N sử dụng thuận lợi hơn. Do tin tưởng ông N và do không biết chữ, nên Cụ đã bị ông N lừa dối điem chỉ vào **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**; Cụ không nhận 30.000.000 đồng của ông N nên Cụ yêu cầu Tòa án tuyên bố **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** này vô hiệu thì thấy:

(1). Về giá chuyển nhượng thì ông N cho rằng cụ L chuyển nhượng cho Ông 129,80m² đất còn lại của cụ L với giá 30.000.000 đồng. Tại lời khai ngày 14/12/2016 (bút lục 335...) ông N khai “*Vì quan hệ mẹ con nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giá Nhà nước quy định...*”; nhưng tại phiên hòa giải ngày 18/5/2017 (bl 433) ông N lại khai giá chuyển nhượng 30.000.0000 đồng là do Công chứng viên đề xuất, được cụ L và Ông đồng ý nên ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng là khai mâu thuẫn trước sau. Hơn nữa, bất động sản là tài sản có giá trị lớn, nên nếu có việc cụ L đồng ý chuyển nhượng, ông N đồng ý nhận chuyển nhượng thì lẽ thường, trước khi đến Phòng công chứng hai bên phải bàn bạc, thống nhất giá chuyển nhượng từ trước; do đó, việc ông N khai cụ L và Ông không bàn bạc về giá mà khi đến Phòng công chứng thì Công chứng viên mới đề xuất giá để hai bên lựa chọn cũng là không phù hợp với thực tế.

(2). Về địa điểm giao tiền thì tại lời khai các ngày 23/7/2015 (bl 42, 221, 253, 332-335) ông N khai giao tiền cho cụ L tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, nhưng tại phiên hòa giải ngày 18/5/2017 (bl 434) ông N lại khai giao tiền cho cụ L tại quán nước bên ngoài Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng là khai mâu thuẫn trước sau.

(3). Nếu có việc cụ L chuyển nhượng cho ông N như trình bày của ông N thì việc cụ L chuyển nhượng đất lấy 30.000.000 đồng; trong khi ngay sau đó cụ L cho ông N 110.000.000 đồng, bà M (con gái cụ L) cho ông N 2.000 USD, ông Thừa (chú ruột ông N) cho ông N 40.000.000 đồng {những người này khai cho ông N tiền để làm nhà thờ; ông N thừa nhận có nhận, nhưng khi mâu thuẫn đã trả lại - bl 432, 434) là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, theo ông N cụ L chuyển nhượng 129,80m² đất cho Ông với giá 30.000.000 đồng là không phù hợp với giá đất thị trường thời điểm chuyển nhượng (năm 2015) tại địa chỉ khu đất ở phường P, quận S, Đà Nẵng.

(4). Ông N không cung cấp được biên nhận chứng minh đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho cụ L. Năm 2008, cụ L đã cho ông Nhận ½ diện tích nhà đất của Cụ, Cụ chỉ còn sử dụng ½ nhà đất và cụ L còn có con gái là bà Nguyễn Thị Tuyết M nên việc ông N cho rằng năm 2015 cụ L tự nguyện chuyển nhượng nốt nhà đất cho Ông mà không được sự đồng ý của bà M là không phù hợp với thực tế vì dẫn tới tình trạng cụ L không còn nhà đất để ở.

(5). Cụ L không biết chữ nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng có 2 người làm chứng là bà Lê Thị Bích H (em cùng mẹ khác cha với ông N) và ông Nguyễn Quang T (chồng bà H). Tuy nhiên, nội dung các điều khoản trong Hợp đồng không thể hiện cụ L đã được nghe đọc lại nội dung Hợp đồng và đồng ý điểm chỉ vào Hợp đồng nên không có cơ sở xác định thông qua 2 người làm chứng thì cụ L biết Văn bản mà cụ được đề nghị điểm chỉ có nội dung Cụ chuyển nhượng đất cho ông N và Cụ đồng ý điểm chỉ. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2017 (bl 413), ông Tiếng khai vợ chồng Ông “*được anh Nhân gọi ra Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để làm chứng việc bà Lua minh mẫn hay không trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra, tôi không biết gì về việc mua bán, giá tiền mua bán giữa bà Lua và ông N*”; như vậy, không có cơ sở xác định cụ L đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N với giá 30.000.000 đồng.

Với các căn cứ từ (1)-(5) nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do Hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lua hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông N ngày 05/6/2015 về phần diện tích 129,8m² đất; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại *Giấy chứng nhận* đã cấp cho ông N (ông N chỉ còn quyền sử dụng 136,70m² đất, 129,80m² đất còn lại thuộc quyền sử dụng của cụ L) là đúng pháp luật.

+ Về giá trị ngôi nhà cấp 4 do cụ L bỏ tiền xây dựng, trên diện tích 136,70m² đất cụ L đã cho ông N năm 2008 (gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh, tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic) là 141.156.000 đồng, ông N đồng ý thanh toán lại cho cụ L nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật. Về giá trị nhà 3 tầng do vợ chồng ông N bỏ tiền xây dựng trên diện tích đất phải giao trả cụ L thì Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá tháng 02/2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân (giá 538.555.000 đồng), để buộc cụ L thanh toán lại cho vợ chồng ông N là có cơ sở, cụ L không kháng cáo.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBĐN-ST ký ngày 16/9/2015 giữa vợ chồng ông N với Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh quận S về phần thế chấp diện tích 129,80m² đất của cụ L là có cơ sở, đúng pháp luật vì diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ L và khoản vay của Ngân hàng vẫn còn được bảo đảm bằng quyền sử dụng 136,70m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N và Ngân hàng chưa yêu cầu vợ chồng anh Nhân trả ngay 57.000.000 đồng.

+ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2015 của Tòa án nhân dân quận S có nội dung cấm ông N thay đổi hiện trạng nhà đất tranh chấp, sẽ hết hiệu lực sau khi ông N tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án giao nhà đất xong cho cụ L.

+ Về án phí sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N chịu án phí đối với giá trị quyền sử dụng diện tích đất phải trả cụ L, cụ L phải chịu án phí đối với giá trị xây dựng nhà 3 tầng là đúng quy định tại 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, buộc ông N nộp án phí. Về chi phí Thẩm định giá tài sản và đo đạc là 13.901.089 đồng, bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong nên Tòa sơ thẩm ghi nhận là đúng.

+ Về án phí phúc thẩm: Ông N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 132, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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:

I/ Giữ nguyên các quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị L

với ông Nguyễn Văn N ngày 28/11/2008 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2183/HĐGD ngày 22/4/2015 của Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa cụ Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 05/6/2015, điều chỉnh phần diện tích đất ông Nguyễn Văn N được sử dụng còn lại là: 136,70m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)).

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Thu T và Ngân hàng TMCP V là vô hiệu một phần. Phần diện tích đất thế chấp còn lại 136,70m² (đất ở: 80,5m²; đất khuôn viên: 56,20m²) (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)) vẫn còn hiệu lực để đảm bảo giao dịch.

+ Cụ Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Thu T số tiền 538.555.000 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

+ Công nhận nhà 03 tầng, 01 phòng khách, 05 phòng ngủ, 01 nhà bếp, 01 phòng thờ, 01 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép tọa lạc trên phần diện tích đất còn lại 129,80m² (đất ở: 36,70m², đất khuôn viên 93,10m²), thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26, địa chỉ tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ Nguyễn Thị L. {Thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận QSD đất số: 3403061507 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2000 cho cụ Nguyễn Thị L, đã chỉnh lý biến động một phần tặng cho ông N ngày 30/12/2008 (cũ)}.

+ Công nhận sự thỏa thuận của cụ L và ông N như sau:

Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thời trả cho cụ Nguyễn Thị L số tiền đồng (Một trăm bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng)

Công nhận phần diện tích xây dựng là ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 130,7m² gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic tọa lạc trên phần diện tích 136,70m², thửa đất số 209, tờ bản đồ số 26 (cũ) tại tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn N.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất

theo quy định của pháp luật.

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị L phải chịu 38.158.499 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000646 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001028 ngày 03/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nên bà Lua còn phải nộp 33.158.499 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của cụ Nguyễn Thị L được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do việc thôi trả phần diện tích xây dựng 141.156.000 đồng là 7.057.800 đồng; tổng cộng ông N phải nộp 7.357.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001989 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

+ Chi phí thẩm định giá tài sản và đo đạc 13.901.089 đồng bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi xong).

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2015 của Tòa án nhân dân quận S; Quyết định này hết hiệu lực sau khi ông N tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án bàn giao nhà đất xong cho cụ L.

II/ Về án phí phúc thẩm: Ông N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 001129 ngày 23/6/2017 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương 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 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; nếu bên có nghĩa vụ trả tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi theo lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long Nguyễn Xuân Điền

Đặng Kim Nhân