TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 525/2023/DS-PT
Ngày 27/10/2023

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;

Ông Nguyễn Vũ Đông.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 259/2023/TLPT-HC ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi nhà đất; hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; hợp đồng mượn nhà, đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1157/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự sau:

**** Nguyên đơn:*** Ông Lê Minh T, sinh năm 1976; nơi ĐKHKTT: số 11 P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội; hiện ở: số 24, nhà C, Tập thể quân đội V phường P1, quận B, thành phố Hà Nội; Có mặt.

**** Bị đơn có yêu cầu phản tố:***

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1959; Có mặt.

2. Bà Phạm Minh T1, sinh năm 1972; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 156 phố K, phường P2, quận Đ, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:* Ông Trần Văn C; Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn C:* Luật sư Nguyễn Ngọc T2 - Văn phòng luật sư P thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Có mặt.

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

1. Văn phòng công chứng L; trụ sở: số 49 V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Thanh H (vợ ông T); địa chỉ: số 11 phố P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

3. Ông Phạm Đức T3, sinh năm 1960; địa chỉ: số 164 phố K, phường P2, quận Đ, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

4. Anh Trần Trí H1, sinh năm 2003 (con ông C); địa chỉ: số 156 phố K, phường P2, quận Đ, thành phố Hà Nội; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Tuấn Đ - Chức vụ: Chủ tịch; Vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Mạnh D - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt;

* *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1986 - Nhân viên Văn phòng công chứng L; địa chỉ: số 49 V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các đơn trình bày và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Minh T trình bày***:

Ngày 18/8/2011 tại nhà 156 K, ông C, bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại 156 K, phường P2, quận Đ, Hà Nội cho ông với giá mua là 08 tỷ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng do chị H2 là nhân viên Văn phòng công chứng L lập giúp. Tại "Biên bản giao nhận tiền" cùng ngày 18/8/2011 thể hiện ông Lê Minh T đã thanh toán cho ông C, bà T1 đủ 08 tỷ đồng. Đồng thời hai bên còn lập "Văn bản cho mượn nhà" ngày 18/8/2011 với nội dung: "ông T cho ông C, bà T1 mượn lại nhà 156 K để ở trong khi ông C bà T1 chưa tìm được trong thời hạn 02 tháng, hết thời hạn 02 tháng ông C, bà T1 phải thu dọn toàn bộ đồ đạc để trả nhà cho ông T kể cả chưa tìm được chỗ ở mới".

Do trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thể hiện còn ghi nợ nghĩa vụ tài chính nên ông C nhờ chị H2 nhận viên Văn phòng công chứng làm giúp việc xóa nợ nghĩa vụ tài chính nhưng sau đó chị H2 không làm giúp mà trả lại các giấy tờ cho ông làm và ông đã nhờ người làm dịch vụ vì theo thỏa thuận hai bên tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng thì bên B (bên mua) phải thực hiện nộp, thanh toán các khoản thuế, phí. Ngày 18/10/2011 ông mới thực hiện xong việc xóa nợ ghi trên giấy chứng nhận đưa lại cho Văn phòng công chứng L để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 20/10/2011 công chứng viên Trần Văn K (Trưởng Văn phòng công chứng L) đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K giữa bên bán là ông C, bà T1 và bên mua là ông.

Khi ông đã làm thủ tục đăng ký sang tên chước bạ nhà, đất tại Phòng Tài nguyên Môi trường quận Đ thì ông C, bà T1 có đơn đề nghị dừng việc sang tên cho ông. Nhưng sau đó ông C, bà T1 đã có đơn rút đề nghị này. Ngày 16/11/2011, UBND quận Đ đã đăng ký sang tên nhà, đất 156 K đứng tên ông.

Hết thời hạn cho mượn nhà mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà T1 trả lại nhà nhưng ông C và bà T1 không trả mà còn tố cáo ông lừa đảo. Nay ông khởi kiện ông C, bà T1 ra Tòa, đề nghị Tòa án buộc ông C, bà T1 phải trả nhà đất 156 K cho ông.

**** Bị đơn là ông Trần Văn C trình bày trong các đơn, bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung***:

Nhà 01 tầng diện tích xây dựng 100m^2 trên diện tích đất ở 133,8m^2 tại 156 K thuộc thửa 119, TBĐ 6H-I-45 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông và bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng do UBND quận Đ cấp ngày 15/9/2004. Mặc dù ông và bà T1 ly hôn nhưng chưa giải quyết về tài sản nên đây vẫn là tài sản chung của ông và bà T1.

Ông Phạm Đức T3 trước đây là công an, ở tại nhà 164 K gần nhà ông nên ông có quen biết ông T3 và rất tin tưởng ông T3. Năm 2011 ông có đăng trên mạng bán nhà 156 K. Ông T3 có hỏi mua nhà này của ông với giá 22 tỷ đồng nhưng do ông T3 không có tiền trả nên có bàn với ông là để ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K cho ông Lê Minh T (ông T là bạn ông T3) để ông T cho ông T3 vay 08 tỷ đồng để ông T3 lấy 02 tỷ đồng đặt cọc tiền mua nhà 156 K cho ông, còn 06 tỷ đồng ông T3 dùng làm vốn đối ứng để vay Ngân hàng 35 tỷ đồng thì sẽ trả nốt ông 20 tỷ.

Do thấy ông T3 trả giá cao hơn giá thị trường (giá thị trường khoảng 15-18 tỷ đồng) nên ông và bà T1 đã đồng ý phương án của ông T3 đưa ra. Ngày 18/8/2011 ông T3 đi cùng ông T và chị H2 là nhân viên Văn phòng công chứng đến nhà ông tại 156 K. Ông T3 đưa cho ông bản Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 156 K lập sẵn giữa bên bán là ông, bà T1 và bên mua là ông T3 với giá 22 tỷ đồng, đồng thời bảo ông và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà T1 và ông Tuan do chị H2 lập. Sau khi ông và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T xong thì ông T gọi người nhà đem tiền vào. Ông T đưa cho ông T3 08 tỷ đồng, ông T3 đưa cho em gái là chị H3 đếm lại sau đó ông T3 đưa cho ông 02 tỷ đồng đặt cọc. Sau đó, ông và ông T3 nhờ chị H2 lập Hợp đồng vay tài sản với nội dung ông T3 vay ông 20 tỷ đồng (là số tiền mua nhà ông T3 còn thiếu), ông khẳng định không ký vào "Biên bản giao nhận tiền", "Văn bản cho mượn nhà" ngày 18/8/2011 và không ký vào "Phiếu yêu cầu công chứng" ngày 20/10/2011; ông đề nghị giám định chữ ký của ông và bà T1 trên các văn bản này. Nếu giám định đúng chữ ký của ông và bà T1 trên các văn bản đó thì có nghĩa là chị H2 và ông T, ông T3 đã câu kết với nhau để lừa ông ký khi ông không để ý trong lúc ký nhiều bản hợp dồng chuyển nhượng cho ông T. Ông khẳng định ông và bà T1 chỉ thỏa thuận bán nhà cho ông T3 với giá 22 tỷ đồng, ông T3 mới dưa cho ông 02 tỷ đồng còn nợ lại 20 tỷ đồng; việc ký bán nhà cho ông T với giá 08 tỷ đồng chỉ để ông T tin tưởng mà cho ông T3 vay số tiền 08 tỷ đồng.

Tháng 11/2011, khi biết tin ông T làm thủ tục sang tên nhà, đất 156 K, ông đã có đơn kiến nghị gửi Phòng Tài nguyên Môi trường quận Đ đề nghị không thực

hiện việc sang tên cho ông T, nhưng sau đó do ông T đe dọa sẽ lấy nhà ngay hoặc ông phải đưa cho ông T 05 tỷ đồng thì mới không sang tên. Do không liên lạc được với ông T3 và không có tiền trả ông T và được ông T thuyết phục là không bao giờ sang tên cho người khác nên ông và bà T1 mới rút đơn kiến nghị để ông T làm thủ tục sang tên.

Sau khi ông T sang tên nhà, đất xong lại quay ra yêu cầu ông phải đưa cho ông T 9,5 tỷ đồng thì mới hủy hợp đồng chuyển nhượng. Ông không đồng ý thì ông T thường xuyên cho người đến đe dọa và đòi nhà đối với ông. Ông có làm đơn tố cáo ông T ra Công an thành phố Hà Nội, Công an quận Đ và Công an phường P2. Tại Công an phường P2 ngày 23/11/2011, ông T xuất trình giấy biên nhận tiền và văn bản mượn nhà có chữ ký của ông và bà T1 cùng sổ đỏ nhà 156 K đứng tên ông T và đưa đơn kiện ông ra Công an phường P2.

Ông làm đơn tố cáo ông T3, ông T và các nhân viên Văn phòng công chứng là chị H2 và ông K đến Bộ công an (C45), đề nghị làm rõ hành vi câu kết lừa đảo của ông T3, ông T, chị H2 và ông K đối với ông và bà T1, ông T, ông K và chị H2 đã có lời khai tại C45 xác nhận về mục đích của việc ông ký hợp đồng bán nhà 156 K cho ông T chỉ là để ông T cho ông T3 vay 08 tỷ đồng và chính ông T cũng có đơn tố cáo ông T3 lừa ông T, không trả ông T 08 tỷ đồng tại cơ quan công an (C45). Tại cơ quan điều tra, ông K khai không có mặt khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại nhà ông vào ngày 18/8/2011.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không đồng ý trả nhà cho ông T vì thực chất không có việc ông và bà T1 bán nhà 156 K cho ông T.

**** Ông C, bà T1 có đơn phản tố đề nghị:*** Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 156 K giữa ông C, bà T1 và ông T lập ngày 18/8/2011; hủy hợp đồng mượn nhà lập ngày 18/8/2011 vì vô hiệu do giả tạo, chỉ nhằm mục đích bảo lãnh cho khoản vay 08 tỷ đồng của ông T3, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông sẽ trả lại ông T 02 tỷ đồng mà ông đã nhận tử ông T3 và lãi suất của số tiền này; hủy việc sang tên nhà, đất 156 K của UBND quận Đ cho ông T.

**** Nhân chứng là chị Nguyễn Thị Thu H2 khai***: Ngày 18/8/2011, chị đến nhà 156 K theo yêu cầu của ông T để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K giữa bên bán là ông C, bà T1 và bên mua là ông T. Sau khi yêu cầu các bên xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ&QSHNƠ) và các giấy tờ tùy thân và theo yêu cầu của hai bên chị có lập giúp hợp đồng chuyên nhượng nhà đất 156 K. Do trên GCNQSDĐ&QSHNƠ có ghi nợ nghĩa vụ tài chính nên chị có nói sau khi thực hiện xong nghĩa vụ ghi nợ trên giấy chứng nhận thì mới thực hiện việc công chứng được. Hai bên mua, bán thống nhất để ông C, bà T1 ký trước vào 5 bản hợp đồng còn ông T ký vào 01 bản để ông T thực hiện việc bàn giao tiền chuyển nhượng rồi sau đó mới thực hiện việc hoàn thành nghĩa vụ ghi nợ và công chứng. Ông C, bà T1 đã ký cả vào 5 bản hợp đồng chuyển nhượng trước mặt chị. Sau đó chị thấy ông T gọi người mang tiền đến và ông T giao tiền cho ông C, bà T1. Ông T và ông C bà T1 có nhờ chị lập giúp biên bản

giao nhận tiền và văn bản mượn nhà. Chị có lập 2 văn bản này rồi 2 bên ký. Ông T sau khi giao tiền cho ông C, bà T1 thì cầm theo 01 bản hợp đồng đã có chữ ký của ông C, bà T1 mang về còn 04 bản hợp đồng còn lại và bản chính GCNQSDĐ&QSHNƠ, các giấy tờ tùy thân của 2 bên thì chị mang về Văn phòng công chứng để khi nào các bên hoàn tất nghĩa vụ tài chính ghi nợ trên giấy chứng nhận thì Văn phòng công chứng mới thực hiện việc công chứng hợp đồng. Ban đầu ông T và ông C có ý định nhờ Văn phòng công chúng của chị làm dịch vụ việc hoàn tất nghĩa vụ ghi nợ trên giấy chứng nhận GCNQSDĐ&QSHNƠ nhưng sau đó ông T không nhờ nữa mà yêu cầu chị đưa lại bản chính giấy chứng nhận GCNQSDĐ&QSHNƠ để tự đi làm nên chị có giao lại cho ông T bản chính giấy chứng nhận GCNQSDĐ&QSHNƠ.

Ngày 20/10/2011, ông C, bà T1 và ông T đến Văn phòng công chứng L để yêu cầu công chứng. Tại đây, ông C và ông T đã ký "Phiếu yêu cầu công chứng" và công chứng viên Trần Quốc K đã thực hiện việc công chứng. Chị khẳng định không câu kết với ông T và ông T3 để lừa ông C, bà T1 mà việc làm của chị hoàn toàn đúng pháp luật.

Về việc công chứng hợp đồng vay nợ giữa ông C và ông T3: Ngày 18/8/2011, sau khi ông T về; ông C và ông T3 có nhờ chị lập hợp đồng vay nợ giữa 2 bên với nội dung: ông C cho ông T3 vay số tiền 20 tỷ đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng, chị đem về văn phòng công chứng cho công chứng viên là ông Trần Quốc K thực hiện việc công chứng.

**** Ông Trần Quốc K là công chứng viên Văn phòng công chứng L khai:*** Ngày 18/8/2011 ông cùng chị H2 nhân viên văn phòng theo yêu cầu của ông T đến tại nhà 156 K để công chứng việc chuyển nhượng nhà, đất 156 K giữa ông T với ông C và bà T1. Các giấy tờ về nhà và giấy tờ tùy thân của 2 bên do chị H2 nhân viên văn phòng công chứng xem xét và hướng dẫn các bên ký hợp đồng. Ông C, bà T1, ông T ký hợp đồng trước mặt ông. Ông T chỉ ký 01 bản vì khi đó trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa xóa nợ tiền sử dụng đất nên chưa thực hiện việc công chứng ngay. Ông không biết giữa ông C, ông T và ông T3 trước đó có sự thỏa thuận thế nào về mục đích ký hợp đồng, chỉ biết chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận hai bên và theo pháp luật. Sau khi chứng kiến việc các bên ký hợp đồng, ông ra về trước còn các thủ tục tiếp theo do chị H2 ở lại làm tiếp. Ngày 20/10/2011, ông C, bà T1 và ông T cùng đến Văn phòng công chứng L ký giấy yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Chị H2 đưa lại cho ông T 04 bản hợp đồng còn lại để ông T ký sau đó ông thực hiện việc ký chứng thực. Ông bác bỏ lời khai của ông C cho rằng giữa ông và ông T3, ông T có sự cấu kết để lừa ông C, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K cho ông T. Ông khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã có nhiều công văn đề nghị Công an thành phố Hà Nội cung cấp lời khai của ông T, ông C, ông K và chị H2 tại cơ quan điều tra cho Tòa án. Cơ quan điều tra công an thành phố Hà Nội có Công văn số 1585/CV-PC46-Đ9

ngày 03/8/2018 trả lời với nội dung: *"Phòng cảnh sát kinh tế - Công an thành phố Hà Nội tiếp nhận hồ sơ, tài liệu do Cục Cảnh sát hình sự - Bộ Công an chuyển đến liên quan đến đơn của ông Trần Văn C và bà Phạm Minh T1 tố cáo Phạm Đức T3, Lê Minh T và một số người khác có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản (nhà đất tại 156 phố K, phường P2, quận Đ, thành phố Hà Nội) để giải quyết theo thẩm quyền. Căn cứ hồ sơ, tài liệu do Cục cảnh sát hình sự chuyển, Phòng Cảnh sát kinh tế xác định ngoài tội danh đã bị khởi tố, Nguyễn Đức T4 còn có hành vi gian dối chiếm đoạt tài sản và thông qua thỏa thuận vay tiền để đặt cọc mua nhà của ông Trần Văn C và bà Phạm Minh T1, sau đó bỏ trốn. Hiện cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Hà Nội đang tiến hành xác minh, truy bắt Phạm Đức T3 để làm rõ hành vi sai phạm của cá nhân và các đối tượng liên quan xử lý trước pháp luật. Do vụ án chưa kết thúc nên Phòng Cảnh sát kinh tế - Công an thành phố Hà Nội chưa cung cấp các biên bản ghi lời khai một số đối tượng liên quan theo đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội".*

Ngày 14/4/2022, Công an thành phố Hà Nội có Công văn số 1068/PC03-Đ8 xác định chưa bắt được đối tượng Phạm Đức T3.

Hiện nay, Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu - Công an thành phố Hà Nội vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn tố cáo nêu trên của ông C, bà T1, chưa có kết luận điều tra.

* Kết quả giám định chữ ký của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an kết luận chữ ký của ông C, bà T1 trên "Biên bản giao nhận tiền" và "Văn bản cho mượn nhà", "Phiếu yêu cầu công chứng" là đúng chữ ký của ông C, bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 09/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Căn cứ: Điều 5, 6, 26, 38, 227, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự các Điều 122, 124, 127, 137, 216, 219, 255, 256, 303, 305, 361, 379, các Điều từ 697 đến Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; 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, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và chấp nhận một phần yếu cầu phản tố của ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 156 K giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1 với ông Lê Minh T có số công chứng 1562.2011/HĐ-CN ngày 20/10/2011 tại Văn phòng công chứng L.

1.2. Hủy "Văn bản cho mượn nhà" lập ngày 18/8/2011 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1 với ông Lê Minh T.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00453, số vào sổ cấp GCN: 5879/2011/QĐ-UBND do UBND quận Đ cấp cho ông Lê Minh T ngày 16/11/2011.

1.4. Buộc ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh T số tiền là: 15.200.000.000đ (mười lăm tỷ, hai trăm triệu đồng) trong đó kỷ phần của ông C, bà T1 mỗi người là 7.600.000.000đ (bảy tỷ, sáu trăm triệu đồng).

2. Khi ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1 trả hết số tiền là: 15.200.000.000đ (mười lăm tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông Lê Minh T thì ông C, bà T1 có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 156 Kim Hoá, phường P2, quận Đ, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Văn C, bà Phạm Minh T1 theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2022, bị đơn là ông Trần Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2023, nguyên đơn là ông Lê Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐKNPT-VC1-DS đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn nguyên đơn là ông Lê Minh T: Xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông C xin rút một phần yêu cầu kháng cáo chấp nhận huỷ hợp đồng mua bán nhà, chấp nhận huỷ giấy chứng nhận nhà tên ông T; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông C trình bày: Thực chất hợp đồng đó là bán giả cách. Số tiền đó ông T cũng đã thừa nhận là đưa 8 tỷ cho ông T3, tôi chỉ nhận 2 tỷ từ ông T3 đặt cọc tôi không nhận bất cứ đồng nào từ ông T. Hậu quả thì tôi sẽ chia sẻ với ông T là tôi chịu thêm 3 tỷ tổng số tiền tôi trả là 7 tỷ.

Luật sư T2 bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông C trình bày quan điểm: Đề nghị HĐXX xem xét lại về hợp đồng chuyện nhượng ông C tự nguyện là không đúng. Toà án sơ thẩm bắt ông C trả 15 tỷ là không đúng, lỗi cả 3 bên thì lãi thì 3 bên đều phải chịu trách nhiệm và không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm về chia kỷ phần số tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay ông T rút toàn bộ kháng cáo, ông C rút một phần kháng cáo đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần rút của ông

C và ông T. Do, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác định lỗi của các bên, nên đã vi phạm về tố tụng nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của VKSCC tại Hà Nội, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C huỷ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự trong phần tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Quyết định kháng nghị của VKSND cấp cao tại Hà Nội; đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn C; nguyên đơn là ông Lê Minh T nộp trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[1.2]. Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Xét nội dung nội dung kháng nghị của VKSND cấp cao tại Hà Nội; kháng cáo của đương sự, thấy:

[2.1]. Căn cứ công văn trả lời của cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Hà nội thì do chưa bắt được Phạm Đức T3 nên cơ quan điều tra đang tạm đình chỉ giải quyết đơn tố giác tội phạm của ông C, bà T1 và không cung cấp các lời khai của các đối tượng liên quan (ông T, ông C, bà T1, ông K; chị H2) cho Tòa án. Tòa án đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án số 90/2019/QĐST-DS ngày 11/11/2019 để chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra về đơn tố giác tội phạm của ông C, bà T1.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 46/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bỏ và giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiếp tục giải quyết vụ án theo pháp luật, với lý do tạm đình chỉ giải quyết vụ án (chờ kết quả giải quyết vụ án của phòng Cảnh sát kinh tế Công an thành phố Hà Nôi) là không có cơ sở. Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 46/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đến nay đang có hiệu lực pháp luật, chưa có bản án, Quyết định hủy bỏ, nên không Hội đồng không xem xét, giải quyết được. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng: Trong trường hợp này phải tạm đình chỉ vụ án dân sự để chờ kết quả xử lý tin báo tố giác tội phạm mới đúng là chưa đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ liên đới bồi thường cho anh Tuấn của ông C, bà T1, thấy: Bà T1 không có kháng cáo về phần này nên không được xem xét giải quyết.

2.2. Nhà đất 156 K thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C, bà T1 theo GCNQSDĐ&QSH nhà ở do UBND quận Đ cấp ngày 15/9/2004.

Ngày 18/8/2011, ông C bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 156 K cho ông T với giá 08 tỷ đồng, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 20/10/2011, hai bên đã lập biên bản giao tiền và lập biên bản về việc ông T cho ông C; bà T1 ở nhờ lại nhà trong thời hạn 2 tháng kể từ ngày 18/8/2011. Ông T đã thực hiện việc xóa nợ nghĩa vụ tài chính ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/10/2011, Văn phòng công chứng L thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 18/8/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông C, bà T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T. Ngày 16/11/2011 ông T được UBND quận Đ cấp GCNQSDĐ&QSHNƠ đối với nhà đất tại 156 K. Do ông C bà T1 không đồng ý giao trả nhà cho ông T nên ông T khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ đối với ông C, bà T1.

Việc ông C, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 156 K cho ông T là để bảo đảm cho khoản vay 08 tỷ của ông T3 đối với ông T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối. Bởi lẽ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông C có đơn gửi văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất yêu cầu dừng giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông T. Sau đó ông có đơn xin rút đơn dừng yêu cầu chuyển nhượng. Do vậy ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa ông C thừa nhận ông Tuấn đưa cho ông T3 8 tỷ đồng và ông T3 nhất trí trả ông T số tiền 2 tỷ đồng, nay ông nhất trí trả ông T 7 tỷ đồng. Tuy nhiên ông C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng đối với khoản tiền đưa cho ông T3 thì 3 bên cùng phải chịu là không có cơ sở pháp luật.

Nay ông T3 bỏ trốn không trả nợ cho ông T thì ông C bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khoản nợ của ông T3 mà ông bà đã thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng nhà 156 K giữa ông C, bà T1 và ông T. Ông C, bà T1 phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 303, 305 Bộ luật Dân sự 2005. Thời điểm tính việc chậm thực hiện nghĩa vụ là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng phát sinh hiệu lực pháp luật là ngày 16/11/2011. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện ông C bà T1 trả ông 08 tỷ đồng và lãi suất theo pháp luật kể từ thời điểm 16/11/2011 thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 09/5/2022 và tự nguyện tính tròn 10 năm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu của ông C, bà T1: Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 156 K lập ngày 18/8/2011, được công chứng ngày 20/10/2011 giữa ông C, bà T1 và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do

UBND quận Đ cấp cho ông Lê Minh T ngày 16/11/2011 (số CH00453, số vào sổ cấp GCN: 5879/2011/QĐ-UBND) là có căn cứ pháp luật, nên kháng cáo của ông C và Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Hà Nội không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1, Điều 308; Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C và Quyết định kháng nghị của VKSND cấp cao tại Hà Nội; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí: Ông Lê Minh T và ông Trần Văn C mỗi người phải chịu (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000806 ngày 03 tháng 6 năm 2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000810 ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu luật pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- Cục THADS Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS; HCTP.

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

Phạm Việt Hà