TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 77/2018/DS-PT Ngày 11 - 4 - 2018 V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quảng Oai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Hoàng Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Sơn - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do Bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2018/QĐXX-PT ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Thanh Sơn, sinh năm 1969

Cư trú tại: A808, tòa nhà M3+M4, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

- *Bị đơn:*

Bà Nguyễn Thị Hảo, sinh năm 1971

Hộ khẩu thường trú: Số 249 Phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, Thị xã Sơn Tây

Chỗ ở hiện nay: Xóm 14, xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của bà Hảo: Anh Lê Trọng Minh, sinh năm 1993

HKTT: Tổ 21, phường Tân Phong, Thành phố Lai Châu, Tỉnh Lai Châu

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lê Văn Đông, sinh năm 1988

Cư trú tại: Số 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

2. Chị Lê Thu Hà, sinh năm 1991

Cư trú tại: Số 17B/8 phố Lê Lợi, phường Lê Lợi, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của anh Đông, chị Hà: Ông Nguyễn Cao Lâm, sinh năm 1953

Cư trú tại: Số 544 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

3. Chị Lê Thúy Nga, sinh năm 1994

Cư trú tại: Số 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

4. Cháu Lê Tiến Anh, sinh ngày 10/4/2014

Người đại diện hợp pháp của cháu Anh: Chị Lê Thúy Nga (mẹ đẻ)

5. Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Đường La Thành, phường Phú Thịnh, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Văn Toàn - Trưởng phòng

6. Ủy ban nhân dân Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Phố Phó Đức Chính, phường Lê Lợi, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Vũ Nhật Thăng - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Cường - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Thị xã Sơn Tây

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Sơn trình bày:**

Ngày 10/9/2014, ông Sơn và bà Nguyễn Thị Hảo ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Nguyễn Thị Hảo chuyển nhượng cho ông Sơn thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2; địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ721151 do Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cấp ngày 18/7/2012 và công trình xây dựng trên đất với giá

chuyển nhượng 950.000.000 đồng *(chín trăm năm mươi triệu đồng).*

Ông Sơn đã trả bà Hảo 50.000.00 đồng sau khi ký hợp đồng, sau đó trả thêm số tiền 425.000.000 đồng, tổng số tiền ông Sơn đã trả cho bà Hảo là 475.000.000 đồng *(Bốn trăm bảy lăm triệu đồng)*. Bà Hảo đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản sao Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 546 HĐ/CC ngày 16/3/2012 (do ông Lê Văn Đức chồng bà Hảo tặng cho bà Hảo) cho ông. Việc bà Hảo chuyển nhượng cho ông toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03 nêu trên là không vi phạm quy định của pháp luật. Đã quá thời hạn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Hảo vẫn chưa giao nhà đất cho ông do anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà (là các con của ông Đức với bà Hồng) gây khó khăn.

Ông Sơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Hảo ngày 10/9/2014 chuyển nhượng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội theo GCNQSD đất số BĐ 721151 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 18/7/2012 và công trình xây dựng trên đất.

2. Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Hảo và những người sinh sống trên đất giao lại nhà đất trên cho ông.

*** Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hảo và người đại diện theo ủy quyền của bà Hảo trình bày:**

Ngày 16/3/2012, tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội, ông Lê Văn Đức (chồng bà Hảo) tặng cho bà Hảo quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bằng hợp đồng công chứng số 546 HĐ/CC. Theo đó, ông Đức tặng cho bà Hảo thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội cùng tài sản gắn liền với đất. Điều 2 của Hợp đồng tặng cho có nội dung: Bên B (bà Hảo) bán chuyển nhượng cho người khác thì số tiền thu được sẽ được chia như sau: Bà Hảo được hưởng 50% số tiền thu được, hai con Lê Văn Đông và Lê Thu Hà được hưởng chung 50% số tiền thu được và lại chia như sau: con trai Lê Văn Đông được chia 2/3 số tiền mà hai con được hưởng, con gái Lê Thu Hà được chia 1/3 số tiền mà hai con được hưởng.

Ông Đức chết ngày 17/3/2012. Sau đó, bà Hảo đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đến ngày 18/7/2012, UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ721151 đứng tên bà Hảo đối với nhà đất được ông Đức tặng cho. Trong suốt quá trình kê khai làm thủ tục đăng ký sang tên, cả gia đình anh em và các con ông Đức đều biết nhưng không có ai khiếu nại hay phản đối gì.

Ngày 10/9/2014, bà Hảo ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh Sơn với nội dung: Bà Hảo chuyển nhượng cho ông Sơn thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ721151 do UBND thị xã Sơn

Tây cấp ngày 18/7/2012 và công trình xây dựng trên đất với giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Đến nay, bà Hảo đã nhận của ông Sơn 475.000.000 đồng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn. Bà Hảo không yêu cầu ông Sơn phải trả nốt cho bà 1/2 giá trị của hợp đồng mà muốn ông Sơn trả 1/2 giá trị còn lại của hợp đồng này cho anh Đông và chị Hà theo ý nguyện của ông Đức tại hợp đồng tặng cho số 546. Do anh Đông không đồng ý cho bà Hảo bán nhà đất và gây khó khăn nên bà Hảo không thể bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Sơn được.

Ngày 06/7/2015 bà Hảo có đơn yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với bà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 249 phố Chùa Thông cho ông Nguyễn Thanh Sơn.

Ngày 14/4/2016, anh Lê Trọng Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Hảo rút đơn yêu cầu ngày 06/7/2015 nêu trên của bà Hảo.

Bà Hảo vẫn có nguyện vọng tiếp tục chuyển nhượng nhà đất tại số 249 phố Chùa Thông và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ721151 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 18/7/2012 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị Hảo với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Sơn lập ngày 10/9/2014 và yêu cầu ông Nguyễn Thanh Sơn thanh toán nốt cho bà Hảo 1/2 giá trị còn lại của hợp đồng này.

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

1. Anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà cùng người đại diện theo ủy quyền của anh Đông và chị Hà trình bày: Anh Đông và chị Hà không đồng ý với việc bà Hảo chuyển nhượng nhà đất tại số 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây cho ông Sơn. Bởi vì, bà Hảo bán mà không hỏi ý kiến của anh Đông và chị Hà. Hơn nữa, việc bà Hảo bán nhà đất cho ông Sơn là không quang minh chính đại, không đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục mua bán mà lại mua bán chui lủi với nhau.

Ngày 21/3/2016, ông Nguyễn Cao Lâm là người đại diện theo ủy quyền của anh Đông và chị Hà có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 546 HĐ/CC ngày 16/3/2012 do Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội lập giữa ông Lê Văn Đức tặng cho bà Nguyễn Thị Hảo, anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD721151 do Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cấp ngày 18/7/2012 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Nguyễn Thị Hảo và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Hảo đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2; địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây.

2. Anh Lê Văn Đông và chị Lê Thúy Nga cùng người đại diện theo ủy quyền của anh Đông trình bày: Sau khi ông Đức chết, vào khoảng tháng 10/2013 thì anh Đông làm mới 01 mái vảy phía sau nhà 249 phố Chùa Thông, khung bằng sắt và bạch đàn, mái lợp bờ rô xi măng, láng lại nền xi măng phía dưới. Năm 2014, anh Đông và chị Nga (vợ anh Đông) thuê thợ vá lại những chỗ tường phía trong nhà bị mục (trong đó có gian gác xép vợ chồng anh chị ở) rồi sơn lại toàn bộ tường phía trong của phòng khách, cầu thang; làm mới toàn bộ đường điện trong nhà, dựng bức vách bằng nhôm kính để ngăn lối đi cầu thang với gác xép. Toàn bộ chi phí các hạng mục nêu trên hết 15 triệu đồng. Anh Đông và chị Nga không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với những phần mà anh chị đã cải tạo, sửa chữa và làm thêm vào căn nhà tại số 249 phố Chùa Thông.

3. Đại diện Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội trình bày: Ngày 16/3/2012 ông Lê Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hảo đến Phòng Công chứng số 8. Ông Đức yêu cầu công chứng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ông Đức và bà Hảo cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến việc tặng cho, Phòng Công chứng số 8 tiến hành lập và ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Hợp đồng công chứng số 546 HĐ/CC ngày 16/3/2012) theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

4. Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB764914, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây được UBND thị xã Sơn Tây cấp cho ông Lê Văn Đức ngày 14/7/2005. Ngày 16/3/2012, ông Đức tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hảo theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 546 HĐ/CC được lập tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội với điều kiện tặng cho được ghi tại Điều 2 của bản Hợp đồng. Ngày 20/4/2012 bà Hảo nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sơn Tây. Phòng thụ lý, kiểm tra hồ sơ thấy đầy đủ theo quy định và tham mưu cho UBND thị xã Sơn Tây ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ721151 ngày 18/7/2012 cho bà Nguyễn Thị Hảo. Trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Số 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, UBND thị xã Sơn Tây không nhận được đơn khiếu nại, kiến nghị gì liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Đức cho bà Nguyễn Thị Hảo là đầy đủ, hợp pháp, được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã xử:**

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hảo và ông Nguyễn Thanh Sơn về việc bà Hảo chuyển nhượng cho ông Sơn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ721151 do UBND thị xã Sơn Tây cấp

ngày 18/7/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị Hảo và công trình xây dựng trên đất. Ông Sơn và bà Hảo phải làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh Sơn phải trả cho bà Nguyễn Thị Hảo số tiền 854.506.000 đồng *(Tám trăm năm mươi tư triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng)*. Bà Hảo phải trả cho anh Đông và chị Hà số tiền này theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 546.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hảo, anh Lê Văn Đông, chị Lê Thu Hà, chị Lê Thúy Nga và cháu Lê Tiến Anh phải giao thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: Số nhà 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội và công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Thanh Sơn.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hảo về việc yêu cầu anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà Nguyễn Thị Hảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây cho ông Nguyễn Thanh Sơn.

5. Bác yêu cầu độc lập của anh Lê Văn Đông và chị Lê Thu Hà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Hợp đồng công chứng số 546 HĐ/CC ngày 16/3/2012), hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ721151 ngày 18/7/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hảo và ông Nguyễn Thanh Sơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, lãi suất do chậm thanh toán và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 03/10/2017 anh Đông, chị Hà và chị Nga (vợ anh Đông) có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

+ Hủy Hợp đồng tặng cho nhà, đất 49 Chùa Thông giữa ông Đức với bà Hảo;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hảo tại nhà, đất 49 Chùa Thông;

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 49 Chùa Thông ngày 10/9/2014 giữa bà Hảo với ông Sơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm, giao Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây giải quyết lại theo

trình tự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1] Vụ án đã được thụ lý sơ thẩm lần thứ nhất ngày 24/10/2014 xét xử bằng bản án số 12/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 với quyết định cơ bản như quyết định của bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây (nêu ở trên).

Sau khi có quyết định bản án sơ thẩm lần thứ nhất, các bên đương sự đều kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 52/QĐKNPT/VKS-P9 ngày 27/10/2015 với nội dung:

- Về tố tụng: Trên nhà đất tranh chấp có vợ con anh Đông, chị Nga sinh sống và họ không đồng ý với việc bà Hảo bán nhà, đất cho ông Sơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng và thụ lý yêu cầu độc lập của họ là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Việc tặng cho thực hiện vào thời điểm trước khi ông Đức chết 01 ngày, sức khỏe ông Đức rất yếu (không ký mà chỉ điểm chỉ) và tinh thần không còn minh mẫn. Hơn nữa trong hợp đồng tặng cho có nội dung liên quan đến quyền lợi của anh Đông, chị Hà nên việc ngày 10/9/2014 giữa bà Hảo, anh Sơn chuyển nhượng nhà, đất mà không có sự tham gia của anh Đông, chị Hà đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của anh Đông, chị Hà.

Kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 12/2015/DSST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây.

Tại Bản án số 225/2015/DSPT ngày 27/11/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội với nhận định: Căn cứ nội dung Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát Thành phố Hà Nội và quyền lợi chính đáng của anh Đông, chị Hà (con ông Đức) cần thiết phải xem xét Hợp đồng tặng cho, việc cấp Giấy chứng nhận nhà, đất cho bà Hảo và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hảo với ông Sơn có hợp pháp hay không? Nếu không thì cần phải hủy bỏ để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự.

Quyết định của bản án phúc thẩm số 225/2015/DSPT ngày 27/11/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội (lần 1) đã hủy bản án sơ thẩm số 12/2015/DSST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây.

Bản án sơ thẩm sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây (lần 2) đã khắc phục đưa người tham gia tố tụng, thụ lý yêu cầu độc lập của anh Đông, chị Hà. Về nội dung quyết định của bản án sơ thẩm lần 2 vẫn giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm lần 1.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Đông, chị Hà, chị Nga (chị Nga là vợ anh

Đông)

- Về nguồn gốc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, địa chỉ: 249 phố Chùa Thông, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây là của vợ chồng cụ Lê Văn Thế và Nguyễn Thị Nhân mua từ năm 1989 (BL 332, 307, 290).

Ngày 01/7/2003 cụ Thế và cụ Nhân lập hợp đồng tặng bất động sản (giao quyền sở hữu nhà, sử dụng đất ở) cho ông Lê Văn Đức (con đẻ của hai cụ) toàn bộ thửa đất trên có nhà chính cấp 3, nhà phụ cấp 4 (BL 329 - 333). Ngày 14/7/2005, Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB764914 đối với thửa đất đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Đức (BL 338, 339).

Sau khi được bố mẹ cho, ông Đức cùng vợ là bà Hồng và hai con Đông, Hà cùng sinh sống tại nhà đất đó. Ngày 18/5/2007, bà Hồng ông Đức có Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2007/QĐST-HN&GĐ, cả hai vợ chồng đều xác nhận: Toàn bộ nhà, đất tại thửa đất trên là tài sản riêng của ông Đức (BL 427 - 434).

Ngày 29/7/2011, ông Đức và bà Hảo đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, sau đó bà Hảo chuyển nhân khẩu về số nhà 249 phố Chùa Thông (BL 5, 7, 19).

Chị Hà lấy chồng, còn anh Đông lấy chị Nga ở nhà đất trên.

[2.1] Xét việc thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng giữa ông Đức cho bà Hảo ngày 16/3/2012 tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội:

- Ông Hà Đức Tiến công chứng viên cho biết: Chiều 16/3/2012 có một phụ nữ cùng ông Đức đi taxi đến Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội (sau ông biết người phụ nữ tên Hảo) yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho nhà, đất. Ông Đức sức khỏe yếu, tay run, nói kiểu ngập ngừng... Sau khi thư ký hoàn tất các thủ tục, ông Đức đã đọc lại hợp đồng…để ông Đức ký thì chữ ký trông không thật, nên Công chứng viên yêu cầu ông Đức điểm chỉ vào hợp đồng. Các thủ tục xong thì bà Hảo lại dìu ông Đức ra ôtô về (BL 342, 414).

- Một số người làm chứng cho biết: Khoảng 14h ngày 16/3/2012 cô Hảo cùng cô Anh khiêng ông Đức đưa vào taxi, khi hỏi thì cô Hảo nói đưa ông Đức đi tiêm. Đến sáng hôm sau thì nhà cô Hảo dựng rạp, kèn trống vì ông Đức chết (BL208-210).

- Về hồ sơ sức khỏe của ông Đức: Theo "Trích sao bệnh án" số 279/BV198/STBA xác định ông Đức bị ung thư từ 02/2011, đã phẫu thuật 02 lần, ung thư trực tràng giai đoạn cuối và ra viện ngày 13/3/2012 (BL 211)

- Hồ sơ ly hôn giữa ông Đức, bà Hồng năm 2007 đều thể hiện ông Đức có biết chữ, tự ký, tự viết trong hồ sơ (BL 428-432).

Theo quy định của Luật công chứng 2014, cụ thể:

+ Khoản 5 Điều 40 quy định: Trong trường hợp có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự …thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ…và có quyền từ chối công chứng;

+ Khoản 2 Điều 47 quy định: trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc

được, không ký, điểm chỉ được…thì công chứng phải có người làm chứng;

+ Khoản 1 Điều 48 quy định: Người yêu cầu công chứng phải ký vào hợp đồng giao dịch…

+ Khoản 2 Điều 48 quy định: Việc điểm chỉ chỉ được thay thế việc ký trong trường hợp người yêu cầu công chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký…

Căn cứ các nội dung đã nêu trên thì khi ông Đức và bà Hảo thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho chiều ngày 16/3/2012 (ông Đức chết vào sáng ngày 17/3/2012) trong tình trạng sức khỏe của ông Đức rất yếu, không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình, không ký được chỉ điểm chỉ, nhưng không có người làm chứng là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về Hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/3/2012 tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội có nội dung (BL13-16):

1. Đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất, thửa đất tặng cho có địa chỉ trên;

2. Điều kiện tặng cho: Bên A có ý nguyện là nếu bên A chết mà tài sản nêu trên đã sang tên bên B, bên B bán chuyển nhượng cho người khác thì số tiền thu được sẽ được chia như sau:

- Bên B được hưởng 50% số tiền thu được;

- Hai con Đông, Hà hưởng chung 50% số tiền thu được…

- Nếu bên A còn sống thì bên B không được bán…

Sau khi ông Đức chết ngày 17/3/2012, bà Hảo đã bán nhà đất trên cho ông Sơn thể hiện bằng văn bản "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có chữ ký của hai bên, nhưng chưa có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (BL17) và "Giấy biên nhận thanh toán tiền" ngày 05/8/2015 số tiền đã thanh toán là 475.000.000 đồng/950.000.000 đồng theo sự thỏa thuận của hai bên (BL112). Hai bên chưa thực hiện việc bàn giao nhà, đất.

Xét thấy, nội dung của Hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/3/2012 đã ghi rõ quyền lợi của anh Đông, chị Hà đối với nhà, đất mà bà Hảo bán cho ông Sơn, nhưng khi bà Hảo bán nhà, đất cho ông Sơn họ lại không biết và không có sự đồng ý của họ. Bên cạnh đó gia đình anh Đông, chị Nga đang sinh sống tại nhà đất đó nhưng khi bà Hảo bán nhà, đất cho ông Sơn cũng chưa có ý kiến của các thành viên có tên trên. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất của bà Hảo và ông Sơn ngày 10/9/2014 là không đảm bảo quyền lợi chính đáng của gia đình anh Đông và chị Hà.

Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hảo, ông Sơn chưa có chứng thực theo quy định của pháp luật và trong thực tế ông Sơn cũng mới trả được bà Hảo số tiền bằng 1/2 giá trị thỏa thuận và chưa nhận nhà là chưa phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật như đã viện dẫn, không có căn cứ để: "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hảo và ông Nguyễn Thanh Sơn …" như quyết định của bản án sơ thẩm đã

tuyên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hảo và ông Nguyễn Thanh Sơn và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể: Xác định thiệt hại, lỗi của các bên tham gia giao dịch và trách nhiệm bồi thường của các bên theo quy định của pháp luật mới đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên đương sự.

Với phân tích trên có nội dung, tình tiết mới cần được đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định của pháp luật.

Kết luận của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy bản án số 07/2017/DSST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Hoàn trả chị Lê Thúy Nga, chị Lê Thu Hà và anh Nguyễn Cao Lâm mỗi người 300.000 đồng tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại các biên lai số 04391, 04392, 04393 cùng ngày 03/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Sơn nộp được giữ lại để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Án xử công khai, phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND Thị xã Sơn Tây;
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

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

Đỗ Quảng Oai