

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2023

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường

Ông Trần Văn San

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 và Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa ngày 04/5/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2023): bà Trần Thị X, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; hiện tạm trú tại số 8, đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

*** Bị đơn:** Ông Bùi Đình B, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà 34, đường T1, khu đô thị N1, tổ 8, phường T2, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Nơi ở hiện nay: 124/36 P, phường 15, quận T3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Đình B: ông Vũ Văn T, ông Lê Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Kim A - Đều là Luật sư Công ty Luật TNHH S, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: P***A, Tòa M3- M4, số 91, đường N2, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Bùi Đình B1, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn L, xã T4, huyện T5, tỉnh Hà Nam.

2. Ông Bùi Đình P, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn L, xã T4, huyện T5, tỉnh Hà Nam.

3. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1947; địa chỉ: Số nhà 906, N18, khu đô thị P, phường H, quận H1, thành phố Hà Nội.

4. Ông Bùi T2, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 167/11, đường H, phường 12, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Bùi Nguyên B2, sinh năm 1957; địa chỉ: Số nhà 52, ngõ 35, đường B, tổ 1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

6. Ông Bùi Đại P2, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 6/2C đường số 36, phường 12, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên toà có mặt bà X, ông B, các ông T, T2 và bà Kim A; bà L vắng mặt; người làm chứng đều vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị L (bà Trần Thị X được ủy quyền) trình bày:

Bà Trần Thị L với anh Bùi Đình B có quan hệ là thím cháu (chồng bà là chú ruột anh B). Anh B có thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² tại địa chỉ số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 13/12/2011, trên đất có căn nhà mái bằng. Đây là tài sản riêng của anh B. Do không có nhu cầu sử dụng, cần bán căn nhà và thửa đất trên nên anh B có hỏi bà L; sau khi thống nhất giá cả thì bà L đồng ý mua. Ngày 20/12/2017 bà L mua căn nhà và thửa đất trên của anh B với giá 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng). Bà L đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho anh B ngày 20/12/2017, anh B đã làm Giấy bán nhà giao cho bà giữ. Để đảm bảo pháp lý của việc mua bán nhà, ngày 23/12/2017 bà L và anh B có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất và căn nhà nêu trên. Hợp đồng được hai bên lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của hai bên. Sau khi ký hợp đồng, anh B đã bàn giao nhà đất và giấy tờ liên quan cho bà.

Sau khi bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, anh B đã chuyển vào miền Nam sinh sống nhưng vẫn thường xuyên về P ở dài ngày nên có đặt vấn đề hỏi bà cho mượn lại nhà đất trên để mỗi khi về có chỗ ở. Do tin tưởng anh B là cháu ruột chồng nên bà L đã đồng ý cho anh B mượn nhà đất thời gian cho mượn từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 31/12/2020, bà bàn giao toàn bộ chìa khóa cho anh B mà không làm giấy tờ cho mượn gì.

Sau khi hết thời hạn mượn nhà đất thì bà L đã gặp cũng như liên lạc với anh B rất nhiều lần để đòi lại nhà đất và yêu cầu anh B hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà nhưng anh B không hợp tác và cũng không nói lý do tại sao không thực hiện theo đúng cam kết.

Khoảng tháng 6/2020 mẹ đẻ anh B chết thì anh B đã tự động mang bát hương mẹ về thờ tại ngôi nhà và thửa đất đã chuyển nhượng cho bà L mà không trao đổi với bà và từ đó đến nay bà không liên lạc được với anh B.

Chính vì vậy, bà L khởi kiện, yêu cầu anh B phải trả lại bà căn nhà và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² tại địa chỉ số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Ngày 15/12/2022, bà Trần Thị L có đơn thay đổi bổ sung khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2017 giữa anh Bùi Đình B và bà Trần Thị L là hợp pháp.

+ Công nhận Giấy bán nhà lập ngày 20/12/2017 do anh Bùi Đình B lập là hợp pháp.

+ Công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị L đối với căn nhà và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở, tại địa chỉ số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

+ Anh B phải trả lại bà L căn nhà và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² tại địa chỉ số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

* Bị đơn là ông Bùi Đình B tại bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm:

Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² tại số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P được UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp GCNQSDĐ ngày 13/12/2011 và căn nhà mái bằng 04 tầng trên đất trước 2017 là tài sản riêng của ông.

Ngày 28/12/2015, ông làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng K, P, Hà Nam với nội dung: Ủy quyền cho bà Trần Thị L thay mặt ông toàn quyền làm thủ tục thế chấp thửa đất và căn nhà trên đất để bà L vay vốn ngân hàng, còn việc bà L vay bao nhiêu tiền ở ngân hàng nào ông không rõ. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong thì ông giao GCNQSDĐ đất bản gốc thửa đất nêu trên cho bà L quản lý kể từ ngày công chứng hợp đồng.

Năm 2017, ông có ý định bán thửa đất và căn nhà trên đất thì bà L cũng có ý định mua lại. Sau khi hai thím cháu trao đổi, ông đã nhất trí bán cho bà L thửa đất và căn nhà trên đất nêu trên với giá 3.100.000.000 đồng. Ngày 23/12/2017 ông và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cả căn nhà và thửa đất trên với giá 3.100.000.000 đồng. Mặc dù trong hợp đồng này chỉ ghi đất mà không ghi nhà nhưng thực tế là ông chuyển nhượng cho bà L cả nhà và đất. Hợp đồng này được hai bên ký kết tại nhà bà L, do thời điểm lập hợp đồng này thì bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất nêu trên bà L đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng được.

Ông B công nhận chữ ký trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 23/12/2017 và chữ ký và chữ viết tại “Giấy bán nhà” đề ngày 20/12/2017 đúng là chữ ký và chữ viết của ông. Nhưng chữ ký và chữ viết này ông không dùng để xác nhận nội dung của văn bản trên, còn ai lập hoặc ai viết

“giấy bán nhà” này ông không biết. Việc giao nhận tiền mặt 3.100.000.000 đồng giữa ông và bà L chưa bao giờ xảy ra. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và căn nhà đến nay giữa ông và bà L không có một biên bản giao nhận tiền mặt theo hợp đồng hoặc không có chứng chỉ ngân hàng nào xác nhận chuyển khoản giữa bà L với ông về việc mua bán căn nhà và thửa đất nêu trên. Do việc mua bán nhà đất giữa ông và bà L chưa hoàn thành nên đến nay ông vẫn chưa bàn giao thửa đất và căn nhà nêu trên cho bà L. Khoảng năm 2019-2020 có vài lần ông liên lạc với bà L để đòi lại bản gốc GCNQSDĐ của ông nhưng bà L không nhất trí trả. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

** Những người làm chứng có quan điểm:*

Ông Bùi Đình B1 có quan điểm: Ông là bố đẻ của anh Bùi Đình B, bà Trần Thị L là em dâu ông. Năm 2017, ông có nghe bà L nói chuyện với ông về việc bà L mua nhà đất của anh B ở thành phố Phủ Lý với số tiền 3.100.000.000 đồng. Bà L có nói đã chuyển tiền cho B và chờ B từ miền Nam ra để làm thủ tục sang tên. Sau thời điểm đó ông không biết thông tin gì về việc chuyển nhượng này vì nghĩ rằng việc mua bán của bà L, anh B đã hoàn tất. Nay ông được biết vụ kiện tranh chấp giữa bà L và anh B thì ông có ý kiến cá nhân: (1) Ông tin rằng bà L mua tài sản của anh B và thanh toán tiền cho anh B là đúng sự thật; (2) Trong trường hợp anh B đã nhận tiền và đồng ý chuyển nhượng cho bà L tại thời điểm năm 2017 thì đề nghị anh B bàn giao tài sản cho bà L theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị S, ông Bùi T2, ông Bùi Nguyên B2, ông Bùi Đại P2 cùng quan điểm: Các ông bà là chú ruột và cô ruột của anh Bùi Đình B, bà Trần Thị L là vợ ông Bùi Nguyên B2. Các ông bà có biết ngày 20/12/2017 và ngày 23/12/2017 anh B có bán cho bà L một căn nhà và đất tại số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P với giá 3.100.000.000 đồng. Việc mua bán có lập thành văn bản giữa bên bán và bên mua. Tiền chuyển nhượng bà L đã trả anh B đầy đủ. Sau khi mua bán xong, anh B đã giao nhà cho bà L và vào Nam sinh sống, thì thoảng anh B có về P nên anh đã mượn bà L căn nhà này để nghỉ ngơi. Năm 2020, mẹ anh B mất thì anh đã mang bát hương về căn nhà đã bán cho bà L để thờ mẹ ở đấy không được sự đồng ý của bà L. Sau đó anh B tự thay khóa cửa bằng khóa khác để không cho bà L vào nhà sử dụng.

Ông Bùi Nguyên B2 còn xác định số tiền 3.100.000.000 đồng bà L dùng mua nhà đất của ông B là tài sản riêng của bà L, không liên quan đến ông.

Kết quả đo đạc, khảo sát và định giá tài sản Ngày 14/12/2022 đối với thửa đất và tài sản trên đất đang có tranh chấp, cụ thể:

- Về đất: 76m² đất ở, có giá trị là 2.280.000.000 đồng.
- Tài sản trên đất gồm: 01 nhà mái bằng bốn tầng bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín, điện đi chìm, móng bê tông, cột chịu lực, tường xây gạch 220, cầu thang bản bậc ốp gỗ, tay vịn gỗ, cửa gỗ, có giá trị 1.722.060.600 đồng.
- Giá trị điện và nước là 103.323.000 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 4.105.383.600 đồng (Bốn tỷ một trăm linh năm triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; các Điều 68, 146, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 185, 227, 228, 244, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 117, 119, 129, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 10, 95, 166, 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 8, 9, 10, 12 Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, về việc *‘Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất’*.

2/ Công nhận “Giấy bán nhà” do ông Bùi Đình B lập ngày 20/12/2017 là hợp pháp.

3/ Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 23/12/2017 giữa ông Bùi Đình B và bà Trần Thị L là hợp pháp.

4/ Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị L đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và 01 căn nhà mái bằng 04 tầng trên thửa đất nêu trên, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị L.

5/ Buộc ông Bùi Đình B phải trả lại bà Trần Thị L: Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và 01 căn nhà mái bằng 04 tầng trên thửa đất nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và biện pháp tư pháp bảo đảm thi hành án dân sự.

Trong thời hạn luật định, bị đơn là ông Bùi Đình B có Đơn kháng cáo (đề ngày 22/02/2023) nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trước khi mở phiên tòa lần 2, ông Bùi Đình B có đơn đề nghị hòa giải với bà Trần Thị L, Tòa án đã thông báo với bà L về nội dung này, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của bà L có Đơn đề nghị nội dung không nhất trí việc hòa giải. Tại phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự không tự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như đã nêu trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng và do Công ty Luật TNHH S có Công văn số

1075/2023/CV-S ngày 17/5/2023 gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cần thời gian đợi kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai.

Các Luật sư trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Ông Bùi Đình B kháng cáo bản án sơ thẩm gồm các nội dung: không công nhận Giấy bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà L là hợp pháp; không công nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của bà L tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và 01 căn nhà mái bằng 04 tầng trên thửa đất.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ được thẩm tra, phân trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy quyết định của bản án sơ thẩm không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án, không xem xét đầy đủ các quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của một hợp đồng/giao dịch dân sự nên nhận định không chính xác về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông B và bà L đồng thời cũng đã bỏ qua nhiều tình tiết, chứng cứ có ý nghĩa quan trọng trong việc chứng minh và làm sáng tỏ sự thật của vụ án, cụ thể:

Giao dịch mua bán nhà đất là giao dịch giả tạo/giả cách nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa bà L và ông B; tại thời điểm xác lập giao dịch mua bán nhà đất (nếu có) cũng vi phạm điều cấm của luật:

Việc ký Giấy bán nhà là không đúng ý chí của ông B, do bà Trần Thị L khi đó đưa nhiều tài liệu, giấy tờ công việc nên ông B đã ký; mặt khác Giấy bán nhà đó trái nguyên tắc dân sự (là thể hiện ý chí của hai bên, trong khi chỉ có chữ ký bên bán, không có chữ ký của bên mua) nên cũng không đảm bảo về hình thức quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”*, dẫn chiếu Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”*; về nội dung trái nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì Giấy bán nhà đề ngày 20/12/2017 nội dung chỉ thể hiện ông B “bán căn nhà số 34 T1 cho bà Trần Thị L”, không có nội dung chuyển nhượng đất; ngày 23/12/2017 các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đề cập đến nội dung ông B chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất, không nói đến việc chuyển nhượng căn nhà trên đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách để che giấu hợp đồng thật là hợp đồng vay tiền, bởi lẽ theo nội dung file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông B và bà L vào ngày 14/12/2022 thể hiện việc bà L cho ông B vay tiền diễn ra thường xuyên, mặc dù các bên không ký kết bất cứ văn bản nào để xác lập giao dịch cho vay, tuy nhiên các bên đã thừa nhận sự việc này. Thời điểm năm 2015 bà L cần sự bảo đảm nên ông B đưa bản gốc GCNQSDĐ của nhà đất thửa số 182 cho bà L để bà thế chấp tại Ngân hàng lấy tiền vay vốn làm ăn. Để tạo niềm tin với nhau, ông B mới ký Giấy bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích để bà L tin tưởng cho ông B vay tiền. Đối với

GCNQSDĐ bà L đang giữ không có tài liệu chứng minh được giao tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, bà L cũng không ký sang tên trước bạ theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quy định của Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

Không có tài liệu chứng minh bà L đã trả tiền. Bà Trần Thị X trình bày bà là người làm chứng việc ông B trả tiền bà L không đáng tin cậy vì bà X có quan hệ gia đình với bà L.

Không có chuyện ông Bùi Đình B về mượn nhà để ở bởi kể từ thời điểm năm 2017 sau khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B vẫn là người thực tế chiếm hữu, sử dụng nhà đất thửa số 182; ông B là người giữ chìa khóa nhà; không có bất cứ Biên bản bàn giao nhà đất nào giữa ông B và bà L và cũng không có việc giao nhận nhà trên thực tế, ông B còn mang bàn thờ của mẹ mình về hương khói tại đây suốt nhiều năm nay.

Ngoài ra cần phải xem xét lại tính chính xác và khách quan của lời khai những người làm chứng. Cụ thể; (1) ông Bùi Đình B1 (bố đẻ của ông B) khai rằng: “ông có nghe bà L nói chuyện với ông về việc bà L mua nhà đất của anh B ở thành phố P, tỉnh Hà Nam với số tiền 3.100.000.000đ; bà L nói đã chuyển tiền cho B...”. Như vậy toàn bộ thông tin ông B1 thừa nhận là mình biết đều do nghe được từ lời bà L. Bà L lại là một bên đương sự trong vụ án này; (2) Đối với những người làm chứng là ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị S, ông Bùi T2, ông Bùi Nguyên B2, ông Bùi Đại P2 đều khai: “Có biết ngày 20 và 23/12/2017 ông B có bán cho bà L một căn nhà và đất tại số 34 đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, với giá 3.100.000.000đ...”; những người này chỉ nói là có biết, nhưng lý do vì sao họ biết thì không được làm rõ.

Ông B bổ sung ý kiến cho rằng năm 2015 ông vẫn giữ GCNQSDĐ chỉ khi ông đồng ý ủy quyền cho bà L vay vốn ngân hàng làm ăn mới đưa GCNQSDĐ cho bà L năm 2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chất là cam kết vay mượn tiền. Ông xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm là Sao kê tài khoản của Ngân hàng Vietcombank chứng minh có việc chuyển khoản tiền giữa bà Trần Thị X cho ông vào thời điểm năm 2017.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.

Những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa gồm: Ông Bùi Đình B1, ông Bùi Đình P, ông Bùi Nguyên B2, ông Bùi T2, bà Bùi Thị S, ông Bùi Đại P2 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa trình bày quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đình B, giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Án phí dân sự phúc thẩm ông Bùi Đình B phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đương sự, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Đình B trong thời hạn luật định và đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố Tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án phát sinh từ hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tài sản tranh chấp ở tại phường L, thành phố P, bị đơn có nơi cư trú tại tổ 8, phường T2, thành phố P, tỉnh Hà Nam nên Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về thời hiệu: Các bên đương sự giao kết hợp đồng từ ngày 20/12/2017 và ngày 23/12/2017 và vẫn đang thực hiện hợp đồng, phát sinh tranh chấp nên còn thời hiệu khởi kiện quy định Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về yêu cầu hoãn phiên tòa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử xác định: Đối với việc vắng mặt của nguyên đơn đã có người được ủy quyền có mặt; những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đã có quan điểm; phiên tòa đã hoãn lần một theo đơn đề nghị của các Luật sư; nội dung các Luật sư đưa ra tại Công văn số 1705 ngày 17/5/2023 tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đã xuất trình GCNQSDĐ gốc của thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 thể hiện GCNQSDĐ của thửa đất trên hiện không thể chấp tại tổ chức tín dụng. Vì vậy không có căn cứ pháp luật của việc hoãn phiên tòa; Hội đồng xét xử tiếp tục việc xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày căn cứ của việc kháng cáo: (1) Về Giấy bán nhà không hợp pháp vì không đúng quy định về chuyển nhượng nhà đất, mặt khác đây chỉ là Giấy bán nhà chứ không bán đất; (2) Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng ngày 23/12/2017 thì GCNQSDĐ thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam đang được thế chấp tại ngân hàng do bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn thay mặt bị đơn thế chấp vay ngân hàng nên không hợp pháp mà chỉ là thủ tục bảo lãnh để vay tiền;

(3) Không có văn bản nào thể hiện bị đơn đã nhận số tiền 3.100.000.000 đồng của bà L, lời khai tại phiên tòa phúc thẩm của bà X là không có căn cứ. Bị đơn cho rằng thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên là hợp đồng giả cách, để che giấu giao dịch vay tiền ngân hàng, cụ thể để ông B vay tiền của bà X, đã được bà X chuyển qua tài khoản của bà tại Ngân hàng BIDV đến tài khoản của ông B tại Ngân hàng VCB để lấy vốn kinh doanh như bản Sao kê ông đã cung cấp cho Tòa án; (4) chưa có việc giao nhận nhà đất theo khoản 3 của Hợp đồng chuyển nhượng vì ông vẫn đang quản lý căn nhà và thửa đất số 182. Từ căn cứ đó bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: bản án sơ thẩm đã nhận định: (1) Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, đã được UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp GCNQSDĐ ngày 13/12/2011 mang tên ông Bùi Đình B và căn nhà mái bằng 04 tầng trên đất là tài sản hợp pháp của cá nhân ông Bùi Đình B nên theo quy định của pháp luật, ông B có quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và bán nhà thuộc sở hữu hợp pháp của mình; (2) Đối với “Giấy bán nhà” lập ngày 20/12/2017 là văn bản do ông Bùi Đình B xác lập và ký, ghi rõ họ tên, ông Bùi Đình B không thừa nhận nội dung đã nhận tiền bán nhà như trong văn bản đề cập, nhưng thời điểm ông B ký, ghi rõ họ tên vào văn bản thì ông có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc ký nhận của ông B là hoàn toàn tự nguyện, ông B phải chịu trách nhiệm về nội dung văn bản nên có đủ căn cứ xác định việc ông B đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất từ bà Trần Thị L vào ngày 20/12/2017 là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng); (3) Về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 23/12/2017 được hai bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên đều thừa nhận nội dung hợp đồng thể hiện: Ông B chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở, tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, với giá là 3.100.000.000 đồng; (4) Ngoài ra những người làm chứng gồm bố đẻ ông B cũng như các cô chú ruột của ông B cũng đều biết và xác nhận việc năm 2017 ông B có bán cho bà L một căn nhà và đất tại số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P với giá 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), việc mua bán có lập thành văn bản giữa bên bán và bên mua, tiền chuyển nhượng bà L đã trả cho ông B đầy đủ; sau khi nhận ông B đã xin bà L cho mượn nhà hứa đến hết ngày 31/12/2020 sẽ trả lại nên bà L vì tin tưởng cháu đã đồng ý và trao chìa khóa cho ông B mượn nhà mà không lập giấy cho mượn nhà. Những người làm chứng trên đều là người thân cùng huyết thống của ông B nên những nội dung mà họ cung cấp hoàn toàn khách quan; (5) Đối với hình thức và hiệu lực của “Giấy bán nhà” lập ngày 20/12/2017 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 23/12/2017 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên đã thực hiện hợp đồng, thỏa mãn quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Cấp phúc thẩm thấy rằng các nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm và áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ pháp luật. Mặc dù ngày 25/12/2015 ông Bùi Đình B có lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị L làm các thủ tục thế chấp để vay vốn ngân hàng, ký các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm; nhưng hợp đồng đó chỉ thể hiện việc ủy quyền đối với tài sản là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 nêu trên để bên B có quyền được thế chấp tại Ngân hàng, không có căn cứ nào chứng minh vấn đề này có liên quan trực tiếp với việc bị đơn chuyển nhượng thửa đất cho bà L sau này.

Tại phiên tòa phúc thẩm một lần nữa các bên đều xác định Giấy bán nhà lập ngày 20/12/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2017 là sự kiện pháp lý có thật; về nội dung tại Giấy bán nhà lập ngày 20/12/2017 đã thể hiện nội dung ông B bán nhà tại địa chỉ số 34, tổ 8, phường T2, thành phố P, gắn với việc bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền là đã giao đủ tiền (do ông B xác nhận tại Giấy bán nhà); tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2017 cũng thể hiện đầy đủ việc chuyển nhượng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 giữa ông B và bà L về thông tin thửa đất, giá cả chuyển nhượng, cam đoan về quyền nghĩa vụ của bên A, bên B thể hiện sự tự nguyện, không bị ép buộc; có đầy đủ chữ ký và tên của bên A, bên B theo đúng quy định của pháp luật (điều này phù hợp với ý chí nguyện vọng của ông B thể hiện tại lời trình bày ngày 28/11/2022 (trích): *“Đến năm 2017 tôi có ý định bán thửa đất số 182 và căn nhà trên đất như trên thì bà L có ý định mua, sau khi hai thím cháu trao đổi qua thì hai bên thống nhất ngày 23/12/2017 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cả nhà và đất, nhưng trong hợp đồng không ghi nhà, giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 3.100.000.000 đồng...ông xác nhận ông và bà L đều ký vào hợp đồng”*). Bà L đã nhận Giấy tờ đất và nhà đất rồi mới cho ông B mượn lại căn nhà để sử dụng. Các sự kiện trên còn có những người làm chứng trong vụ án gồm ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị S, ông Bùi T2, ông Bùi Nguyên B2, ông Bùi Đại P2 và cả ông Bùi Đình B1 (là bố đẻ bị đơn) biết và xác nhận là có thật tại cả văn bản ý kiến riêng và văn bản ký chung. Đối với nội dung bà L chưa thực hiện chứng thực và sang tên trước bạ có lý do cũng chính ông B trình bày ngày 28/11/2022 (trích): *“Do thời điểm đó hợp đồng này do sổ đỏ gốc của thửa đất này bà L đang thế chấp ngân hàng nên không tiến hành công chứng hợp đồng...”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ rõ ràng để chứng minh các nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ (tài liệu Sao kê từ Ngân hàng Vietcombank chỉ thể hiện việc bà X có chuyển tiền cho ông, không là căn cứ rõ ràng và đầy đủ chứng minh nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu giao dịch vay tiền).

Từ phân tích trên, xác định cấp sơ thẩm nhận định và quyết định chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật; cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Đình B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Đình B; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; các Điều 68, 146, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 185, 227, 228, 244, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 129, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 10, 95, 166, 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 8, 9, 10, 12 của Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, về việc *‘Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất’*.

2/ Công nhận “Giấy bán nhà” do ông Bùi Đình B lập ngày 20/12/2017 là hợp pháp.

3/ Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2017 giữa ông Bùi Đình B và bà Trần Thị L là hợp pháp.

4/ Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị L đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở, tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và 01 căn nhà mái bằng 04 tầng trên thửa đất nêu trên, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị L.

5/ Buộc ông Bùi Đình B phải trả lại bà Trần Thị L: Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, diện tích 76m² đất ở, tại địa chỉ: Số 34, đường T1, khu đô thị N1, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và 01 căn nhà mái bằng 04 tầng trên thửa đất nêu trên.

6/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Đình B phải chịu 300.000 đồng. Được đối trừ với số tiền 300.000 đồng ông B đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001611 ngày 28/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Trường hợp bản án 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:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS TP. Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Sở tư pháp tỉnh Hà Nam;
- UBND P. L;
- UBND phường T1;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa DS; HCTP.

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Hùng