

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2019/DS-PT

Ngày 15-10-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Ngọc Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Vân Thúy

Bà Phạm Thị Thanh B

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Việt Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2019/TLPT- DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3496/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4095/2019 ngày 04/10/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan P, sinh năm 1988; ĐKKHKT: Số 31 Đ, phường Ci, quận L, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh H- Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh, Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh V và Luật sư Nguyễn Thị Kim Y – Luật sư thuộc Công ty Luật Hoa Phượng - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn*: Anh Phan Anh T, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số 87B K, phường S, quận H, Hải Phòng, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 26/71 Đ, N, Hải Phòng, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức N – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Dragon - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt;

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

1. Văn phòng Công chứng Đất Cảng; địa chỉ: Số 28 đường H, Quận L, Hải Phòng, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Đất Cảng: Ông Tạ Ngọc B – Luật sư thuộc công ty Luật TNHH Bảo Anh - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt;

2. Bà Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 12/13/346 đường T, phường H, Quận L, Hải Phòng, có mặt;

3. Cháu Phan Nam P, sinh năm 2012; nơi cư trú: Số 12/13/346 đường T, phường H, Quận L, Hải Phòng, vắng mặt;

Người đại diện của cháu P: Bà Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1983 (mẹ đẻ); nơi cư trú: Số 12/13/346 đường T, phường H, Quận L, Hải Phòng, có mặt;

- *Người kháng cáo*: Anh Phan Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Phan B và bà Nguyễn Thị H sinh được 02 con là anh Phan Văn H (chết năm 2004, chưa có vợ con) và anh là Phan P. Ông B và bà H ly hôn năm 2007. Sau khi ly hôn bà H mua căn nhà số 31 Đặng Kim N cho ông B ở nhưng đứng tên anh P. Đến năm 2009, để động viên tinh thần ông B nên anh P đã làm Hợp đồng tặng cho ông Phan B 90% giá trị căn nhà và giữ lại 10% tên Phan P, mục đích giữ 10% căn nhà trên để ông B không tự ý bán, bởi vì ông B nghiện rượu, thần kinh không được minh mẫn, không làm chủ được bản thân. Năm 2011, ông B kết hôn với bà Phạm Thị Thanh H, có một con chung tên Phan Nam P. Sau khi kết hôn bà H về chung sống với ông B tại số 31 Đặng Kim N. Quá trình chung sống ông B và bà H phát sinh mâu thuẫn do ông B nghiện rượu, bà H bỏ ra Quảng Ninh ở, để lại con trai cho ông B nuôi dưỡng. Ngày 22/7/2017, ông B chết, không để lại di chúc. Sau

khi lo tang L xong, anh Phan Anh T (cháu gọi ông B là chú ruột) đuổi anh P ra khỏi nhà với lý do anh T đã mua lại căn nhà của ông B và đưa ra cho mọi người xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B và anh Phan Anh T lập ngày 25/7/2015 tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng. Khi đó, anh P mới biết về việc ông B chuyển nhượng căn nhà trên cho anh T.

Anh P cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N có dấu hiệu gian dối, vi phạm pháp luật. Vì, khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên không thông báo cho anh là người sở hữu chung biết; hợp đồng có nội dung giả tạo, theo giá thị trường ngôi nhà trị giá từ 04 đến 05 tỉ đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000đ là không phù hợp; giữa bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng không có việc nhận nhà và giao tiền; ngôi nhà số 31 Đặng Kim N vẫn do ông Phan B quản lý, sử dụng và sau khi ông B chết thì anh quản lý, sử dụng. Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N vô hiệu; buộc bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với nhà số 31 Đặng Kim N cho người thừa kế của ông B.

Bị đơn anh Phan Anh T trình bày:

Do biết ông Phan B có nhu cầu bán nhà số 31 Đặng Kim N nên cả hai bên đã gặp nhau thống nhất việc mua bán. Đến ngày 25/7/2015, anh Phan Anh T và ông Phan B ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng. Do không biết các thủ tục khi chuyển nhượng là ông B phải thông báo cho người sở hữu chung là anh P nên hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 90% giá trị căn nhà, còn lại 10% vẫn là của anh P. Giá trị căn nhà tại thời điểm đó khoảng 03 tỷ đồng nhưng vì là chú cháu nên ông B vừa bán vừa cho với số tiền là 01 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng ghi 500.000.000đ để giảm thuế. Anh T đã giao số tiền 01 tỷ đồng cho ông B có sự chứng kiến của bà Phan Thị L (em ruột ông B) và ông Nguyễn Đức V (hàng xóm), **chị Trần Thị Hoàng M**, nhưng không viết giấy giao nhận. Hai bên thỏa thuận miệng bao giờ ông B chết sẽ giao lại nhà cho anh để ở và thờ cúng gia tiên và có trách nhiệm nuôi dạy em P.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N vô hiệu, bị đơn yêu cầu: Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông Phan B và Văn phòng Công chứng Đất Cảng không thông báo cho anh Phan P nên những người thừa kế của ông B phải trả lại số tiền 01 tỷ đồng anh T đã trả cho ông B; Văn phòng Công chứng Đất Cảng và những người thừa kế của ông B liên đới bồi thường số tiền thiệt hại cho bị đơn số tiền 3.981.500.000đồng (tương ứng với 90% giá trị căn nhà sau khi trừ đi số tiền 01 tỷ đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Thanh H trình bày:

Năm 2011, bà H kết hôn với ông Phan B và có 01 con chung là cháu Phan Nam P. Sau khi kết hôn bà về chung sống cùng ông B tại nhà 31 Đặng Kim N. Quá trình chung sống ông Phan B thường xuyên rượu chè say xỉn, thần kinh không được minh mẫn, không làm chủ được bản thân nên vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, bà đã bỏ về nhà ngoại ở nhưng vẫn thường xuyên về thăm nom chăm sóc cháu P. Khi ông B chết, bà về chịu tang, trước đó bà không hay biết việc ông B chuyển nhượng căn nhà trên cho anh T. Theo bà H, không có việc mua bán nhà giữa ông B và anh Phan Anh T, không có việc giao tiền, nhận nhà giữa các bên; đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của bà H và cháu P.

- Văn phòng Công chứng Đất Cảng trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N được công chứng ngày 25/7/2015, số 3867/HĐCN/2015 Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Do tin tưởng ông Phan B đã thông báo cho anh Phan P nên Văn phòng Công chứng Đất Cảng không yêu cầu giao nộp văn bản xác nhận ý kiến của anh Phan P. Việc công chứng chứng thực được thực hiện đúng trình tự thủ tục nên hợp đồng chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N là hợp pháp, không vô hiệu. Mặt khác, qua các tài liệu các bên giao nộp thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N chưa được thực hiện nên không làm phát sinh thiệt hại. Việc bị đơn yêu cầu những người thừa kế của ông B và Văn Phòng Công chứng Đất Cảng bồi thường 90% giá trị căn nhà theo kết quả thẩm định giá là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/5/2019, Tòa án nhân dân Quận Lê Chân căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 129; Điều 137; Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (một phần) số 3867/HĐCN/2015 lập ngày 25/7/2015 giữa ông Phan B với anh Phan Anh T đối với nhà và đất số 31 Đặng Kim N, Nguyễn Đức C, phường C, Quận L, thành phố Hải Phòng, tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng là hợp đồng vô hiệu.

- Giao nhà số 31 Đặng Kim N, C, phường C, Quận L, thành phố Hải Phòng cho anh Phan P, bà Phạm Thị Thanh H và cháu Phan Nam P quản lý, sử dụng.

- Buộc anh Phan Anh T có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 030202NONO (hồ sơ gốc số 6010 do Sở xây dựng thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/11/2004) cho anh Phan P, bà Phạm Thị Thanh H và cháu Phan Nam P.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Phan Anh T đòi những người thừa kế của ông Phan B phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng và liên đới với Văn phòng công chứng Đất Cảng bồi thường thiệt hại số tiền 3.981.500.000 đồng (ba tỷ chín trăm tám mươi một triệu năm trăm ngàn đồng chẵn).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 22/5/2019, anh Phan Anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đánh giá toàn diện bản chất vụ việc dẫn đến bản án sơ thẩm tuyên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Mục đích nguyên đơn chỉ tặng cho ông B 90% trị giá căn nhà 31 Đặng Kim N là để ông B không bán được nhà, vì ông B nghiện rượu, thần kinh không B thường. Anh P sở hữu 10% giá trị còn lại, khi chuyển nhượng các bên đều biết nhưng không thông báo cho anh P. Giá trị thực tế căn nhà gần 5 tỷ nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 500.000.000 đồng để giảm thuế, theo quy định thì hợp đồng trên là giả tạo. Bị đơn trình bày ông B đang cần tiền, bán nhà để mua nhà bé nên vừa bán vừa cho giá 1 tỷ nhưng thực tế nhà trị giá gấp nhiều lần mà chỉ bán 1 tỷ là mâu thuẫn. Về việc giao nhận tiền: Phía bị đơn thay đổi lời khai liên tục, người làm chứng bà Phan Thị L tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi lời khai không chứng kiến việc các bên giao tiền; lời khai của anh T mâu thuẫn nhau, mâu thuẫn với lời khai người làm chứng. Hơn nữa không có chứng cứ về việc ký nhận giao nhận tiền. Các đương sự chưa giao nhận nhà, chưa giao nhận tiền nên không xác định có thiệt hại. Phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi đề nghị công nhận hợp đồng là không đúng. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay đề nghị hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền của anh T và anh T trình bày: Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng ở cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như: Lời khai giữa đương sự và người làm chứng mâu thuẫn nhưng Tòa án không cho đối chất; không cấp tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho người làm chứng. Về nội dung: Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng

nhà 31 Đặng Kim N, theo quy định thì trường hợp chuyển nhượng trên không phải thông báo cho đồng sở hữu bằng văn bản. Về giao tiền: Buổi sáng ngày ký hợp đồng, anh T giao cho ông B 650.000.000 đồng, các bên có ký giấy giao nhận, nhưng sau đó anh T lấy lại tiền và hủy giấy giao nhận, đến buổi tối giao đủ cho ông B 1.000.000.000 đồng nhưng không viết giấy giao nhận. Việc giao tiền có mặt những người chứng kiến, bản án nhận định không có việc giao tiền là không đúng. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, về giá các bên có quyền thỏa thuận, tự nguyện nên không coi là giả tạo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N giữa anh T và ông B. Về án phí: Trong vụ án, anh T không có yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T phải nộp 112.981.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

- Văn phòng Công chứng Đất Cảng: Việc công chứng chứng thực được thực hiện đúng trình tự thủ tục nên hợp đồng chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N là hợp pháp. Tài liệu các bên giao nộp thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N chưa được thực hiện, các bên chưa giao tiền, giao nhà nên không làm phát sinh thiệt hại. Đề nghị, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị Thanh H trình bày: Bà kết hôn với ông B vào năm 2011, có con chung là cháu P. Do ông B nghiện rượu, thần kinh không minh mẫn, do đó xảy ra mâu thuẫn vợ chồng nên bà H bỏ về nhà ngoại, để lại cháu P cho ông B nuôi, nhưng vẫn thường xuyên về chăm sóc cháu P. Quá trình các bên chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N chị H không hề biết. Chị đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của hai mẹ con chị.

- Bà Phan Thị L trình bày: Vào buổi tối các bên giao tiền, bà có mặt nhưng bà không biết các bên giao bao nhiêu tiền, bà chỉ biết khi nghe ông B nói là nhận 1.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử T theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 31 Đặng Kim N nhưng không thông báo cho đồng sở hữu là anh Phan P nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh P; khi ký hợp đồng các bên ghi giá chuyển nhượng thấp hơn nhằm mục đích giảm thuế. Theo quy định của pháp luật xác định hợp đồng trên vô hiệu do giả tạo. Về xác định lỗi: Cả ông B, anh P và Văn phòng Công chứng Đất Cảng đều có lỗi. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Về việc giao nhận tiền, hiện không có chứng cứ chứng minh ông B đã ký nhận tiền. Anh T khai ông B đã nhận tiền của anh T nhưng chính các lời khai của anh T và lời khai những người làm chứng mà anh T đưa ra mâu thuẫn nhau. Căn cứ vào các tài liệu có

trong hồ sơ không đủ cơ sở xác định có việc ông B nhận tiền của anh T. Về căn nhà: Các đương sự đều xác nhận chưa có việc giao nhà. Do vậy, không chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc yêu cầu người thừa kế của ông B phải trả lại số tiền 01 tỷ đồng và Văn phòng Công chứng Đất Cảng và những người thừa kế của ông B liên đới bồi thường số tiền thiệt hại cho bị đơn số tiền 3.981.500.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do không xác định được thiệt hại, hơn nữa bị đơn không yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn chịu án phí có giá ngạch là chưa đảm bảo. Vì vậy, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí theo hướng buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận Lê Chân xét xử sơ thẩm vụ án này là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phan P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; cháu Phan Nam P vắng mặt nhưng có người đại diện; những người làm chứng như chị Trần Thị Hoàng M, ông Nguyễn Đức V vắng mặt nhưng đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[3] Về nguồn gốc nhà số 31 Đặng Kim N: Năm 2007, ông Nguyễn Văn Á và bà Trần Thị L chuyển nhượng ngôi nhà trên cho anh Phan P. Đến năm 2009, anh Phan P lập Hợp đồng tặng cho 90% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của căn nhà trên cho ông Phan B, anh Phan P sở hữu 10% giá trị còn lại.

- Về việc thực hiện hợp đồng:

[4] Tại Điều 5.1 của hợp đồng ghi: “đã thông báo cho đồng chủ sở hữu, sử dụng 10% giá trị biết và người đó cũng đồng ý để bên chuyển nhượng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng”. Tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim N, các bên không thông báo cho anh Phan P là vi phạm quy định tại Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005. Anh T

khai tại thời điểm đó căn nhà có giá khoảng 03 tỷ đồng, ông B vừa bán vừa cho với giá 01 tỷ đồng nhưng ghi giá 500 triệu đồng nhằm mục đích giảm thuế. Như vậy, đây là giao dịch giả tạo, vi phạm Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

[5] Về việc giao nhận tiền và nhà: Lời khai ban đầu, anh T xác nhận ký kết hợp đồng vào buổi sáng, đến buổi tối cùng ngày anh T đến nhà ông B giao số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên không viết giấy giao nhận tiền, có 3 người chứng kiến là bà Phan Thị L, chị Trần Thị Hoàng M và ông Nguyễn Đức V. Sau đó anh T thay đổi lời khai, cho rằng vào buổi sáng ngày 25/7/2015, anh T đặt cọc cho ông B số tiền 650.000.000 đồng, có giấy ghi đặt cọc, sau đó hai bên thống nhất hủy giấy đặt cọc, anh T lấy lại 650.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong, đến buổi tối cùng ngày anh T giao cho ông B 1.000.000.000 đồng nhưng không viết giấy giao nhận. Những người làm chứng bà Phan Thị L khai: Ngày 25/7/2015, bà L chứng kiến ông B giao tiền cho anh T 1 tỷ đồng, sau đó bà về luôn nên không biết giữa hai bên có viết giấy giao nhận tiền không. Chứng kiến việc giao tiền có bà, chị M, ông V. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L thay đổi lời khai, bà có mặt tại buổi các bên giao tiền nhưng không chứng kiến các bên giao tiền, bà biết do ông B nói là đã nhận được 1 tỷ đồng. Chị Trần Thị Hoàng M khai: Buổi tối ngày 25/7/2015, chị M và anh T đến nhà ông B giao tiền. Anh T giao cho ông B số tiền 01 tỷ đồng, hai bên không viết giấy tờ giao nhận gì. Việc giao nhận tiền có chị, anh T và bà L chứng kiến, ngoài ra không có ai khác. Ông Nguyễn Đức V khai: Ông V chứng kiến việc anh T giao cho ông B số tiền 650.000.000 đồng là tiền mua bán nhà 31 Đặng Kim N, hai bên có viết giấy giao nhận tiền và ông V có ký vào giấy giao nhận tiền đó cùng với ông B và anh T. Như vậy, các lời khai của anh T mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với lời khai những người làm chứng; chính lời khai của những người làm chứng có sự mâu thuẫn với nhau về thời gian giao tiền, số tiền giao, về việc có viết giấy giao nhận tiền hay không và những người có mặt chứng kiến tại thời điểm giao tiền. Mặt khác, những người làm chứng này đều do anh T đưa ra.

[6] Điều 2 của Hợp đồng có nội dung: “Tại thời điểm ký kết các bên đã giao nhận tiền và giao nhận nhà...” nhưng Văn phòng Công chứng Đất Cảng xác nhận chỉ ghi nhận việc các bên thỏa thuận, chứ không chứng kiến các bên giao tiền, giao nhà. Chính lời khai của anh T thừa nhận sau khi ký hợp đồng mới giao tiền. Tuy nhiên, những lời khai của anh T và người làm chứng có mâu thuẫn với nhau. Ngoài lời khai của anh T trình bày đã giao tiền cho ông B, không có tài liệu nào khác chứng minh các bên đã ký giao nhận tiền, do đó không đủ cơ sở xác định ông Phan B đã nhận tiền từ anh Phan Anh T. Anh T xác nhận chưa có việc giao nhận nhà, thực tế hiện tại nhà 31 Đặng Kim N do anh Phan P quản lý, sử dụng.

[7] Anh T khai, thời điểm chuyển nhượng, căn nhà trên có giá khoảng 3 tỷ đồng. Anh T và bà L cùng khai do ông B khó khăn về kinh tế nên muốn bán nhà để mua nhà nhỏ hơn để lấy tiền chênh lệch chi tiêu, nhưng lại chỉ bán với giá 01 tỷ như trên cũng là mâu thuẫn. Anh P và bà Phạm Thị Thanh H (vợ ông B) khẳng định khi còn sống, ông B là người nghiện rượu, luôn không làm chủ được bản thân và thần kinh cũng không được minh mẫn do chứng nghiện rượu. Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2015 giữa anh Phan Anh T và ông Phan B vô hiệu là có cơ sở.

[8] Về xác định lỗi: Xét ông Phan B ký hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim Nô mà không thông báo cho đồng sở hữu là anh Phan P; anh T biết căn nhà thuộc quyền sở hữu chung của ông Phan B và anh Phan P nhưng vẫn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng mà không yêu cầu thông báo cho anh P. Văn phòng Công chứng Đất Cảng thực hiện việc chứng thực hợp đồng có nội dung: “Đã thông báo cho đồng chủ sở hữu, sử dụng 10% giá trị biết và người đó cũng đồng ý để bên chuyển nhượng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng” khi chưa có căn cứ chứng minh ông B đã thông báo cho anh Phan P là có lỗi; Do đó, cả ông B, anh T và Văn phòng Công chứng Đất Cảng đều có lỗi, vi phạm quy định Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 40 Luật Công chứng. Tuy nhiên, chưa có căn cứ xác định giữa anh T và ông B có việc giao nhận nhà và giao nhận tiền nên xác định không có thiệt hại xảy ra.

[9] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà số 31 Đặng Kim Nô vô hiệu do lỗi của ông B và Văn phòng Công chứng Đất Cảng nên yêu cầu những người thừa kế của ông B hoàn trả lại số tiền 01 tỷ đồng mà ông B đã nhận của anh T; Văn phòng Công chứng Đất Cảng cùng những người thừa kế của ông B phải liên đới bồi thường số tiền 3.981.500.000 đồng (tương ứng với 90% giá trị căn nhà theo kết quả thẩm định giá sau khi trừ đi số tiền 01 tỷ đồng). Tuy nhiên, do chưa có căn cứ xác định giữa anh T và ông B có việc giao nhận nhà và giao nhận tiền nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị này của bị đơn. Nếu sau này có tài liệu chứng cứ chứng minh có việc giao nhận tiền giữa anh T và ông B. Anh T có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[10] Căn nhà số 31 Đặng Kim N tiếp tục giao lại cho những người thừa kế của ông B là anh Phan P, bà Phạm Thị Thanh H và cháu Phan Nam P quản lý, sử dụng. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 030202NONO(hồ sơ gốc số 6010) do Sở xây dựng thừa ủy quyền Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/11/2004 hiện do anh Phan Anh T lưu giữ, nên anh T có trách nhiệm trả lại

anh P, bà H và cháu P. Nếu có yêu cầu chia thừa kế thì các bên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng lời khai các đương sự mâu thuẫn với lời khai của người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho đối chất; người làm chứng không được nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, chỉ được triệu tập làm việc một lần là có vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, mặc dù lời khai giữa các đương sự và người làm chứng có mâu thuẫn nhưng trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu đối chất, Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy không cần thiết nên không cho đối chất. Điều 77, Điều 78 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, người làm chứng phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, pháp luật không quy định Tòa án phải gửi các văn bản tố tụng cho người làm chứng, cũng như phải triệu tập làm việc đối với người làm chứng bao nhiêu lần nên ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng là không có cơ sở. Với các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T và ông B như ý kiến của bị đơn.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện chịu chi phí định giá và định giá lại tài sản và không yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

[13] Về án phí: Do bị đơn không có yêu cầu phản tố, không xác định được thiệt hại nên bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122; 124; 127; 129; 137; 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Phan Anh T, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (một phần) số 3867/HĐCN/2015; Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2015 giữa ông Phan B với anh Phan Anh T đối với nhà và đất số 31 Đặng Kim N, đường C, phường C, Quận L, thành phố Hải Phòng, tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng vô hiệu.

2. Giao nhà số 31 Đặng Kim N, đường C, phường C, Quận L, thành phố Hải Phòng (có hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 030202NONO hồ sơ gốc số 6010, ngày 15/11/2004) cho anh Phan P, bà Phạm Thị Thanh H và cháu Phan Nam P quản lý, sử dụng.

3. Buộc anh Phan Anh T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 030202NONO (hồ sơ gốc số 6010 do Sở xây dựng thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/11/2004) cho anh Phan P, bà Phạm Thị Thanh H và cháu Phan Nam P.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phan Anh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Phan P số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Biên lai thu tiền số 0004880 ngày 07 tháng 12 năm 2017.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Biên lai thu tiền số 0013264 ngày 28 tháng 5 năm 2019.

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

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 thoả 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, 7a 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:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND Quận Lê Chân;
- Cục THADS thành phố;
- Chi cục THADS Quận Lê Chân;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Lương Ngọc Dũng