

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 11/2022/DS- PT

Ngày: 09-9-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn
liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Hằng.

Ông Lò Văn Lịch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Hoàng Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: Bà Nguyễn Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 06 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST, ngày 18/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐ-PT, ngày 31/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ; Địa chỉ: phường L, quận M, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Y, xã X, huyện G, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: phường L, quận M, thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Số A1, ngõ B1, phường L, quận M, thành phố Hà Nội.

3.2 Ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị Q; Cùng địa chỉ: xã T, huyện Y, tỉnh Hưng Yên. Hiện trú tại: Tổ dân phố B1, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Đức Q; Địa chỉ: Bản P, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

4.2. Ông Lê Đức T; Địa chỉ: Số nhà A2, tổ dân phố B1, phường H, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

5. Người kháng cáo: Ông Võ Văn Đ – là nguyên đơn trong vụ án.

(Ông Bùi Mạnh C, ông Nguyễn Văn C có mặt; Ông Võ Văn Đ, ông Trần Đức Q, ông Lê Đ T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị S, bà Hoàng Thị Q vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Do là chỗ thân quen, tin tưởng ông Đ có nhờ ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S là bố mẹ nuôi của ông Đ đứng tên tài sản chung của ông Đ và vợ là Nguyễn Thị H là nhà đất tại số nhà A3, tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên. Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 119,8m² đất ở đô thị, trên đất có một ngôi nhà 3 tầng. Giá trị nhà đất tạm tính khoảng 2,5 tỷ đồng. Hiện tại nhà đất này đứng tên ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564576, sổ vào sổ cấp GCN: CH 37328 do UBND thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 17/01/2017. Mục đích nhờ đứng tên hộ là để thuận tiện cho ông Đ trong việc vay vốn Ngân hàng để làm ăn kinh doanh. Sau khi nhờ ông C và bà S đứng tên ông Đ vẫn sử dụng nhà đất trên để làm trụ sở cho Công ty ông Đ làm việc, còn ông C và bà S cũng đã thế chấp nhà, đất tại số nhà A3, tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên để vay ngân hàng số tiền 1,4 tỷ cho ông Đ đầu tư vào công trình Thủy lợi tại huyện M, tỉnh Điện Biên; hàng tháng ông Đ chuyển tiền lãi của số tiền 1,4 tỷ vào tài khoản của bà S để trả cho Ngân hàng. Đến tháng 11/2019, khi được thanh toán công trình Thủy lợi tại huyện M, ông Đ đã ký ủy nhiệm chi chuyển khoản vào tài khoản của bà S số tiền 1 tỷ 796 triệu đồng để bà S trả khoản vay tại Ngân hàng. Tuy nhiên các bên chưa làm lại thủ tục chuyển nhượng nhà, đất sang tên cho vợ chồng ông Đ.

Sau đó ông Đ có nhờ ông C bán hộ nhà đất trên, ông Đ tự giao dịch với ông Trần Đức Q và trao đổi lại với ông C, ông Q đã chuyển tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng vào tài khoản của bà S. Ông Q và ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với nhau. Đến ngày 21/6/2021 qua một số thông tin ông Đ được biết ông C và bà S đã bán nhà đất trên cho người khác. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021 giữa ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn C và bà

Hoàng Thị Q được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc tỉnh Điện Biên.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại đơn đề nghị ngày 26/4/2022 ông Đ có văn bản đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết: Buộc ông C trả lại nhà đất cho ông Đ và các tài sản của Văn phòng doanh nghiệp, các tài liệu mật của các công trình bị ông C và ông bà C - Q vứt bỏ từ tháng 11/2021 vì ông Đ chưa được biết, chưa được ông C bàn giao.

2. Tại Văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án đề ngày 04/7/2021, Biên bản lấy lời khai của ông C và quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ông C, bà S và anh Võ Văn Đ không có quan hệ họ hàng, thân thích, không có mâu thuẫn gì, chỉ là chỗ quen biết nhau, ông C bà S chưa bao giờ nhận anh Đ là con nuôi.

Năm 2017 khi ông bà C- S còn cư trú ở Điện Biên anh Đ có đến gặp ông bà nói đang cần vốn làm ăn, đặt vấn đề nhờ ông C bán nhà đất và nếu vợ chồng ông bà có nhu cầu mua thì vợ chồng Đ sẽ bán cho. Sau khi hai bên thỏa thuận, vợ chồng ông bà nhất trí mua nhà đất là diện tích 119,8m² đất ở tại đô thị, trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng cùng các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số nhà A3, tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên ngày 11/01/2017. Sau đó vợ chồng ông bà đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp giấy chứng nhận số CD 564576 ngày 17/01/2017. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng do ông bà chưa có nhu cầu ở, Đ có xin ông bà cho ở nhờ lại một thời gian nên ông bà đã đồng ý, nói rõ là khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng nhà đất thì Đ phải trả lại. Sau đó, vợ chồng ông bà nghỉ hưu và chuyển về Hà Nội sinh sống nên muốn bán lại nhà đất trên. Ông C có nói với Đ nếu có ai mua thì giới thiệu hộ. Ông C có bảo Đ là ông C bán nhà đất với giá 1,8 tỷ đồng, còn nếu Đ bán được hơn giá thì phần tiền chênh lệch là của Đ. Đ có bảo ông C là có Trần Đức Q hỏi mua, Đ báo giá với Trần Đức Q và bán nhà đất với giá là 2 tỷ đồng và bảo Trần Đức Q sẽ đặt tiền cọc. Còn giữa ông C và Trần Đức Q không trực tiếp trao đổi với nhau. Ngày 25/01/2021 Trần Đức Q chuyển khoản vào tài khoản của bà S số tiền 30.000.000 đồng để đặt cọc mua nhà. Ông C chờ đến tháng 6/2021 cũng không thấy Trần Đức Q đến làm thủ tục mua bán, ông C có gọi điện thoại cho Trần Đức Q nhưng Trần Đức Q không nghe máy.

Vì vậy, ngày 21/6/2021 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Nguyễn Văn C và chị Hoàng Thị Q. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc tỉnh Điện Biên số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021. Ngày 27/10/2021 ông C đã bàn giao nhà đất trên cho người mua, hiện vợ chồng anh C là người quản lý nhà đất trên.

Việc anh Võ Văn Đ có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và vợ chồng anh C là không có căn cứ, gây khó khăn trong việc thực hiện quyền của ông bà. Vì vợ chồng anh Đ đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông bà, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông bà. Do đó ông bà có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình, ông bà có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác. Ông bà cũng không phải là người đứng tên hộ tài sản cho anh Đ như anh Đ trình bày. Đối với việc anh Đ cho rằng đã chuyển trả tiền vào tài khoản của bà S: Ông bà khẳng định trước đây ông bà có cho Doanh nghiệp của anh Đ làm giám đốc vay tiền, chứng từ anh Đ cung cấp trong vụ án này không liên quan gì đến nhà đất trên. Đối với yêu cầu của anh Đ liên quan đến tài sản trong nhà khi ông bà bàn giao nhà cho người mua: Ông bà cho rằng giữa các bên không có việc thỏa thuận, lập văn bản về việc bàn giao, trông giữ tài sản. Do đó không chịu trách nhiệm gì đối với tài sản anh Đ yêu cầu. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3.1 Tại Bản tự khai không đề ngày tháng năm và đơn đề nghị ngày 20/02/2022 bà Nguyễn Thị H (vợ ông Võ Văn Đ) trình bày: Bà H và ông Đ đã chuyển nhượng nhà đất cho ông C và bà S nên vợ chồng bà không có quyền về nhà đất này. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ vì đây là việc thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất đúng với pháp luật không có sự tranh chấp. Bà H không phải là người ký đơn kiện ông C và bà S. Do tình hình Hà Nội nhiễm dịch Covid rất nhiều bà H không thể lên Điện Biên được, bà H xin vắng mặt, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.2 Tại Văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án ngày 12/07/2021, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị Q trình bày:

Ngày 18/6/2021, qua mạng Facebook ông Nguyễn Văn C biết ông C, bà S giao bán mảnh đất tại tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên. Sau đó ông Nguyễn Văn C đã liên hệ và thỏa thuận thống nhất mua bán mảnh đất cùng tài sản gắn liền trên đất của ông C, bà S với giá 1.760.000.000 đồng vào ngày 21/6/2021. Trước khi ký hợp đồng ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q đặt cọc cho ông C, bà S số tiền 300.000.000 đồng. Sáng ngày 21/6/2021 ông C bà S và ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q có mặt, ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc tỉnh Điện Biên. Sau ký kết hợp đồng hai bên cùng nhau ra Ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố P để trả vào Ngân hàng số tiền 1.460.000.000 đồng mà ông C, bà S đã thế chấp trước đó để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông C, bà S ra. Ông C, bà S đưa Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q để làm thủ tục sang tên ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q. Tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục sang tên thì ông Đ khởi kiện nên hiện tại ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q chưa

sang tên được. Ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn khách quan, đúng pháp luật, ông bà đã trả đủ tiền cho bên bán và đã được bàn giao nhà đất, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn C bà Hoàng Thị Q không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Ý kiến của người người làm chứng:

4.1. Ý kiến của ông Trần Đức Q:

Tại Đơn đề nghị không đề ngày tháng năm và Biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2022 ông Trần Đức Q trình bày: Ông Trần Đức Q và ông Đ có quan hệ quen biết nhau từ trước. Năm 2019 ông Đ nói với ông Q là có nhà đất ở gần Trường dân tộc nội trú tỉnh Điện Biên muốn bán, nói rõ đây là nhà đất của ông Đ, hiện ông Đ đang nhờ bố mẹ nuôi đứng tên nhà đất. Ông Đ nói là trước đây có người trả nhà đất là 2,5 tỷ đồng, còn nếu mà ông Q mua thì ông Đ sẽ để lại cho ông Q khoảng 2 tỷ đồng. Sau đó ông Đ bảo ông Q chuyển tiền đặt cọc trước cho bố mẹ nuôi ông Đ là 30.000.000 đồng vào số tài khoản của bà S. Mọi quan hệ giữa ông C, bà S và ông Đ như thế nào ông Q không được biết. Ông Q chưa lần nào gặp, cũng không biết ông C, bà S. Có một lần duy nhất ông Q có gọi điện trao đổi với ông C. Số tiền ông Q chuyển khoản vào số tài khoản của bà S là 30.000.000 đồng thì ông Q đề nghị ông Đ phải trả. Ông Q không đề nghị ông C, bà S phải trả. Tuy nhiên ông Q không yêu cầu ông Đ phải trả trong vụ án này. Nếu ông Đ không trả tiền thì ông Q sẽ khởi kiện ông Đ bằng vụ án khác. Đến thời điểm này ông Q đã mua chỗ đất khác để làm nhà. Trong lần trao đổi với ông C có nói với ông Q là cứ làm thủ tục đi ông C sẽ lên làm thủ tục, ký giấy tờ cho, nhà đất này là nhà đất của Đ. Còn giao dịch thỏa thuận giữa ông Đ và ông C, bà S như thế nào thì ông Q không rõ, ông Q chỉ làm việc với ông Đ. Ông Q không có mâu thuẫn, thù oán gì với ông C, bà S. Do công việc bận, thường xuyên đi công tác nên ông Q xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải, phiên tòa. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Q không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 237, 238, 401, 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ về việc Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021 giữa ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn C

và bà Hoàng Thị Q được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân Phúc tỉnh Điện Biên.

2. Về án phí: Ông Võ Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001604 ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên. Ông Đ đã nộp đủ tiền án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/06/2022, TAND thành phố P nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn Đ với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ngày 28 tháng 06 năm 2022 Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên thụ lý vụ án Dân sự phúc thẩm số 19/2022/TLPT-DS. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Đ có đơn yêu cầu tòa án xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ, lấy lời khai của những người đã thuê nhà và sửa nhà cho ông Đ trong giai đoạn từ 2017 đến khi xảy ra tranh chấp. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án tỉnh Điện Biên đã tiến hành việc thu thập theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/8/2022, ông Lê Đ T cung cấp:

Do quen biết nhau nên ông T có đặt vấn đề thuê nhà của ông Đ, có địa chỉ: Số nhà A3, tổ 1B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên để làm trụ sở Công ty cổ phần VNG Điện Biên, hai bên làm hợp đồng thuê toàn bộ ngôi nhà 03 tầng vào ngày 04/11/2019, với giá 3.000.000 đồng/ tháng, thời hạn thuê từ ngày 04/11/2019 đến ngày 04/11/2022 (03 năm). Tổng số tiền thuê nhà ông T đã trả cho ông Đ bằng tiền mặt là 66.000.000 đồng. Khi đến nhận bàn giao nhà ông T thấy ông Đ có hai nhà cạnh nhau, một nhà 01 tầng số nhà 50 cạnh ngôi nhà 03 tầng mà ông T thuê có số nhà A3, 02 nhà này liền sân nhau. Khi ông Đ bàn giao nhà cho ông T, thì thấy bên trong nhà vẫn còn nguyên đồ đạc, vật dụng của ông Đ như ảnh gia đình ông Đ còn treo trên tường, tủ đựng hồ sơ xây dựng của công ty ông Đ, bàn ghế, máy phô tô, tài liệu của ông Đ tất cả còn nguyên, ông Đ để nguyên mà không mang đi đâu, trước sân nhà có ống thép xây dựng rất nhiều. Công ty ông T thuê nhà ông Đ được gần 02 năm, trong thời gian thuê nhà không thấy có vấn đề gì bất thường, hàng xóm láng giềng không có lời qua tiếng lại, cũng không thấy có ông C đến đòi nhà, thực tế lúc thuê ông T không biết mặt ông C, chỉ biết ông Đ nói là nhà của ông Đ, khi đến thuê ông T có đến gặp trưởng phố để khai báo tạm trú, tạm vắng vì có công nhân ở lại công ty. Đến khoảng tháng 05/2021 có 01 người tên là Nguyễn Văn C đến Công ty nói rằng nhà này của ông Nguyễn Văn C và yêu cầu ông T trả nhà, lúc đầu ông T nghĩ ông Đ đã bán nhà nên ông T có nói với ông Nguyễn Văn C là cho thời gian 02 tháng sẽ chuyển nhà đi, đồng thời gọi điện cho ông Đ để hỏi thì ông Đ nói ông Đ chưa bán nhà cho ai cả, anh em công ty không phải chuyển đi đâu hết mà cứ ở đó. Đến tháng 07/2021 ông Nguyễn Văn C đưa một người tên là C đến, ông C nói nhà này của ông C, sổ đỏ đứng tên ông C nên ông C đã bán cho ông Nguyễn Văn C rồi. Đến tháng 08/2021 ông Nguyễn Văn C đưa nhiều người đến gây áp lực cho Công ty

ông T, sau đó hàn cánh cửa công không cho công nhân của công ty vào. Vì có sự tranh chấp xảy ra giữa ông Đ, ông C, ông Nguyễn Văn C nên Công ty đã quyết định chuyển đi nơi khác, mặc dù lúc đó ông Đ vẫn khẳng định là nhà của ông Đ. Trước khi chuyển đi ông T đã quay video, chụp ảnh lại đồng thời niêm phong toàn bộ ngôi nhà vì bên trong nhà vẫn còn tài sản của ông Đ như đã trình bày ở trên (*có hình ảnh, video lưu trong USB nộp cho Tòa án*). Khi bàn giao nhà ông Đ có nhờ ông Lê Thống N bạn của ông Đ đến nhận bàn giao nhà và tài sản trong nhà (*trong USB có hình ảnh ông Nhất trong ảnh và trong video đã ghi lại*). Ngoài ra ông T xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2022, ông Mai Văn K trình bày: Tháng 09/2018 ông Đ có hợp đồng bằng miệng thuê ông K đến sửa chữa và sơn lại nhà; địa chỉ ngôi nhà: Số nhà A3, tổ 1B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên. Ông K là thợ cả, tốp thợ của ông K gồm có 08 người cùng nhau đến sơn sửa nhà cho ông Đ; tổng tiền công, tiền sơn, tiền sửa hết 50.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán được 40.000.000 đ, số còn lại nợ 10.000.000 đồng ông K và ông Đ sẽ thống nhất thỏa thuận với nhau vì hiện tại ông Đ hoàn cảnh, kinh tế đang khó khăn. Tốp thợ của ông K sơn, sửa nhà cho ông Đ thời gian khoảng 02 tháng, khi đến sửa nhà chỉ có ông Đ quản lý, trông coi và trả tiền công. Trong thời gian sơn, sửa nhà ông K không thấy có gì bất thường, chỉ thấy có mỗi ông Đ ở đó trông coi, quản lý và trả tiền công ngoài ra không có ai khác. Vì công việc bận nên ông K xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/08/2022, Người làm chứng Trần Đức Q trình bày: Tôi và anh Đ chỉ quen biết nhau qua việc mua bán nhà ở của chủ khác tên là T ở khu C4, nhà này trước kia anh T mua lại của anh Đ, khi đến đó thì tôi mới biết anh Đ, sau đó đến cuối năm 2019 anh Đ có giới thiệu có nhà cần bán ở số nhà A3, tổ B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên khu gần trường dân tộc Nội Trú tỉnh Điện Biên, thấy vậy vợ chồng tôi lại đặt vấn đề mua ngôi nhà 03 tầng trên, anh Đ có nói với tôi là ngôi nhà này đang nhờ ông bà C, S đứng tên hộ vì lý do vợ chồng anh Đ chuyển về Hà Nội rồi nên không tiện vay mượn ngân hàng trên này, cho nên nhờ ông bà C, S đứng tên hộ để ký vay mượn cho thuận lợi. Anh Đ nói nhà của anh có người trả 2.500.000.000 đồng, còn nếu tôi mua thì sẽ giảm xuống cho vợ chồng tôi và bán với giá 2.000.000.000 đồng, để vợ tôi gần Trường có chỗ để buôn bán cho thuận tiện, sau đó anh Đ gọi điện cho ông C nói chuyện và tôi cũng được nói chuyện với ông C qua điện thoại của anh Đ, tôi có nghe thấy ông C bảo nhà này là nhà của anh Đ, ông bà chỉ đứng tên hộ, hai bên cứ thống nhất với nhau đi, nếu mua thì ông bà lên sẽ ký và làm thủ chuyển nhượng cho tôi. Sau cuộc điện thoại với ông C tôi cảm thấy tin tưởng anh Đ nên tôi nhất trí mua nhà của anh Đ tại tổ B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên, tôi và anh Đ cùng nhau lập Hợp đồng v/v mua bán chuyển nhượng nhà đất vào ngày 25/01/2021 (viết tay), sau đó tôi chuyển tiền đặt cọc 30.000.000 đồng vào số tài khoản ngân hàng của bà S, vợ ông C, trong hợp đồng đặt cọc chúng tôi thỏa thuận đến ngày 30/06/2021 sẽ chuyển nốt số tiền còn lại là 1.970.000.000 đồng, ông bà S - C phải có trách nhiệm lên Điện Biên để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng sang tên vợ chồng tôi. Nhưng được khoảng hơn 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng thì anh Đ xuống nhà tôi nói chuyện là ông bà C, S đã bán nhà này cho người khác mất rồi. Vì tôi không muốn lằng nhằng giữa các

bên nên tôi chỉ yêu cầu anh Đ là người đặt vấn đề bán nhà với tôi phải chịu trách nhiệm trả tôi 30.000.000 đồng mà tôi đã đặt cọc, ngoài ra tôi không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu đòi thêm khoản tiền gì khác. Mỗi quan hệ giữa tôi và anh Đ chỉ là quen biết qua người khác, chứ không thân thiết hay họ hàng gì. Bản thân tôi không có mâu thuẫn, hay thù oán gì với ông C, bà S, anh Đ. Sau này số tiền 30.000.000 đồng này mà anh Đ không trả tôi thì tôi sẽ kiện anh Đ bằng một vụ án khác, tại vụ án này tôi không yêu cầu gì. Ngoài ra vì lý do công việc bận nên tôi không thể tham gia tố tụng tại phiên tòa được, lời khai của tôi đã đầy đủ, đúng sự thật, nên tôi đề nghị Tòa án cho tôi được vắng mặt trong tất cả các lần tham gia tố tụng và các phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Đ đã có văn bản trình bày về việc có nhờ ông bà C, S đứng tên hộ là nhà đất tại Số nhà A3, tổ B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên. Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 119,8m² đất ở đô thị, trên đất có một ngôi nhà 3 tầng, số tiền tạm tính là 2.500.000.000 đồng. Ngày 01/7/2021 Tòa cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã có các lời khai, tài liệu chứng cứ, đơn đề nghị bổ sung người làm chứng và đơn yêu cầu xác minh nộp cho Tòa án nhưng cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn và không đi xác minh về hợp đồng giả cách, hợp đồng giả tạo thực hiện việc hợp thức hóa để nhờ ông bà C, S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay ngân hàng hộ, nên hợp đồng công chứng số 76/2017 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐ-CN ngày 11/01/2017 chỉ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng đất có giá 180.000.000 đồng, còn tài sản trên đất là ngôi nhà 2,5 tầng, có diện tích thực tế gần 300m² sử dụng, có giấy phép xây dựng năm 2008, giá trị xây dựng thực tế là 1,5 tỷ đồng. Do ông Đ không được Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn về việc cần phải làm đơn đề nghị hủy cả hai hợp đồng trong một vụ án, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H với ông C, bà S và hợp đồng giữa ông C, bà S với ông C, bà Q. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ việc ở cấp sơ thẩm, yêu cầu ông C, bà S phải trả lại nhà đất và toàn bộ tài sản trong nhà của ông Đ bao gồm các tài sản của Văn phòng doanh nghiệp cũng như các tài liệu mật của các công trình bị ông C và ông Nguyễn Văn C vớt bỏ từ tháng 11/2021. Do cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ theo đơn ông Đ đã trình bày trong hồ sơ vụ án. Vì thế mới gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích của ông. Ông Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông.

Ý kiến của bị đơn ông Bùi Mạnh C:

Việc anh Võ Văn Đ có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và vợ chồng anh Nguyễn Văn C là không có căn cứ, gây khó khăn trong việc thực hiện quyền của ông bà. Vì vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông bà, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, là tài sản hợp

pháp của vợ chồng ông bà. Do đó ông bà có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình, ông bà có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác. Ông bà cũng không phải là người đứng tên hộ tài sản cho anh Đ như anh Đ trình bày. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2017 ông C, bà S dùng tài sản này để thế chấp ngân hàng Nông nghiệp vay số tiền 1.400.000.000 đồng, mục đích để về Hà Nội xây nhà. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù trong hợp đồng không thể hiện đối tượng mua bán là ngôi nhà 03 tầng, nhưng sau khi ông C, bà S được đọc lại hợp đồng và nghĩ rằng tại “Điều 6, gạch đầu dòng thứ 9 của phần 1. Bên A cam đoan: Tất cả các tài sản đã và đang hình thành trên đất cùng các công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên đều thuộc tài sản chuyển nhượng”. Vì thế nên ông C mới yên tâm ký vào hợp đồng chuyển nhượng, đối với số tiền mua nhà và đất của ông Đ, bà H là 180.000.000 đồng là do hai bên thỏa thuận, thống nhất, hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc. Việc mua bán đất và nhà giữa ông C, bà S với ông Đ, bà H là có thật, sau khi ký kết xong hợp đồng bà H đi đâu ông C, bà S không biết, còn số tiền 180.000.000 đồng vợ chồng ông giao cho ông Đ. Thuế đất hàng năm từ năm 2017 đến năm 2021 do ai nộp thì ông không biết, hai bên không thỏa thuận với nhau về việc nộp thuế đất hàng năm. Khi mua bán, chuyển nhượng nhà, đất xong vợ chồng ông C, bà S và vợ chồng ông Đ, bà H không có biên bản bàn giao nhà, tất cả chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng; vợ chồng Đ, H có xin ở nhờ, đến khi nào ông C cần bán nhà thì phải bàn giao nhà cho ông để ông bán, việc thỏa thuận này chỉ trao đổi với nhau bằng miệng ngoài ra không ai biết. Trong quá trình quản lý, trông coi nhà hộ ông C, bà S, ông Đ có nói sẽ cho người khác thuê nhà để lấy tiền chi tiêu, ông bà đồng ý để tạo điều kiện cho ông Đ cho thuê, ông chỉ biết có cho 01 doanh nghiệp thuê, với giá 3.000.000đ/ tháng, thuê bao lâu ông không biết, trong thời gian giao nhà cho vợ chồng Đ, H quản lý ông, bà không có văn bản giao nhà, ông cũng không đến kiểm tra nhà thường xuyên, trong thời gian Đ cho người khác thuê ông có đến 02 lần. Vào khoảng năm 2018, 2019 Đ có sơn lại nhà có hỏi ý kiến ông, ông đồng ý, vì Đ nói sơn lại nhà để cho thuê, ông không biết Đ sơn, sửa lại nhà hết bao nhiêu tiền, bao nhiêu lâu vì ông không đến kiểm tra giám sát gì. Đến tháng 9/2019 ông bà chính thức chuyển về Hà Nội sinh sống.

Đối với việc anh Đ cho rằng đã chuyển trả tiền vay ngân hàng vào tài khoản của bà S: Ông bà khẳng định trước đây ông bà có cho Doanh nghiệp của anh Đ làm giám đốc vay tiền, chứng từ anh Đ cung cấp trong vụ án này không liên quan gì đến nhà đất trên. Đối với yêu cầu của anh Đ liên quan đến tài sản trong nhà khi ông bà bàn giao nhà cho người mua: Ông bà cho rằng giữa các bên không có việc thỏa thuận, lập văn bản về việc bàn giao, trông giữ tài sản. Do đó không chịu trách nhiệm gì đối với tài sản anh Đ yêu cầu. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C:

Vợ chồng ông mua nhà, đất của ông bà C, S đã được thực hiện tại phòng công chứng Xuân Phúc, bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 200.000.000

đồng chẵn. Nhưng số tiền thực tế mua là 1.750.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn C đã trả hết tiền cho ông C, bà S. Đối tượng giao dịch mua bán là nhà và đất, tuy nhiên trong hợp đồng đã không thể hiện đầy đủ có nhà trên đất và trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện không đúng giá trị thực của ngôi nhà và đất, tuy nhiên về mặt thực tế vợ chồng ông mua nhà và đất chứ không phải mua đất mà không mua nhà vì nhà và đất gắn liền với nhau, khi làm thủ tục vợ chồng ông có đọc lại hợp đồng nhưng do không am hiểu pháp luật nên mới dẫn đến sơ xuất này. Việc ông Đ yêu cầu tôi trả lại cho ông Đ các tài sản của Văn phòng doanh nghiệp cũng như các tài liệu mật của các công trình là không có căn cứ, vì người thuê nhà chuyển đi lúc nào ông Nguyễn Văn C không biết, khoảng tháng 8 ông Nguyễn Văn C và ông C đến nhận nhà thì thấy cửa nhà niêm phong, trong nhà chỉ có bàn ghế cũ, ngoài ra không có tài sản gì khác, còn ai mang đồ đi đâu ông không biết. Ngoài ra tại cấp sơ thẩm đã không giải thích cho ông và ông Nguyễn Văn C được biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên không hiểu và không biết để yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do vậy ông đề nghị HĐXX phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị Q.

Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên nhận xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên: Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS, huỷ bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021 giữa ông Bùi Mạnh C và bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị Q vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39/BLTTDS để thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, căn cứ để ông Đ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2445 vô hiệu vì ông Đ cho rằng ông Đ mới là chủ thực

sự của nhà, đất tại địa chỉ số nhà A3, tổ dân phố B2 phường T, thành phố P, ông Đ chỉ nhờ ông bà C- S đứng tên hộ để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đã yêu cầu ông C, bà S phải trả lại nhà đất cho ông Đ (Kiện đòi tài sản) và Hủy hợp đồng số công chứng: 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 21/6/2021.

Như vậy, về bản chất có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất giữa ông Đ với ông bà C, S. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu về quan hệ pháp luật có tranh chấp được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào việc xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp thì cần phải đưa UBND thành phố P, Phòng công chứng số 01 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng.

[1.2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/06/2022 ông Võ Văn Đ có đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân thành phố P. Xét đơn kháng cáo gửi trong hạn luật định và ông Đ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3]. Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ, bà H, bà S, ông Trần Đức Q, ông Lê Đức T, ông K vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin vắng mặt; bà Hoàng Thị Q được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự có tên nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Ông Võ Văn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét lại bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của TAND thành phố P, làm rõ những mâu thuẫn vướng mắc lời khai, chứng cứ giá bán và thể hiện trên hợp đồng công chứng Xuân Phúc ngày 21/6/2021, làm rõ việc trốn thuế, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 2445 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/ND-GD ngày ngày 21/6/2021 giữa ông C và ông Nguyễn Văn C.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm căn cứ vào các lời khai của ông Đ, ông C, những người làm chứng theo yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Mạnh C, ngày 11/01/2017 được lập tại phòng công chứng số 01 tỉnh Điện; số công chứng 76/2017 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-CN. Tại Điều 1, mục 2 Bảng hợp đồng này, bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch Nhà nước... đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13 (bản đồ năm 2010); ...(bút lục số 58 đến 64).

Các đương sự đều công nhận vào thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, trên đất còn có một ngôi nhà 3 tầng xây kiên cố; tuy nhiên trong hợp đồng, các bên chỉ đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đề cập đến ngôi nhà xây trên đất. Ông C khai rằng, thực tế hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà, đất với giá 180 triệu nhưng ông Đ không công nhận. Ông Đ khai rằng nếu chuyển nhượng cả nhà, đất thì giá chuyển nhượng khoảng 2,5 tỷ vì chỉ nhờ ông bà C -S đứng tên nhà đất hộ nên nội dung hợp đồng lập sơ sài; trong quá trình giải quyết vụ án, ông C bà S cũng không đưa ra được tài liệu nào thể hiện việc ông bà Đ -H chuyển nhượng cả nhà và đất cho ông bà C -S, cũng không xuất trình chứng cứ về việc bàn giao số tiền 180 triệu là giá trị chuyển nhượng nhà, đất cho ông Đ.

Khi ông Đ, bà H làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông C vào ngày 11/01/2017 với giá tiền 180.000.000 đồng, ông Đ là người đi nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, còn đối với thuế nhà do không được kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng nên không nộp thuế nhà. Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2015 quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ đúng nội dung và hình thức của hợp đồng, phải mô tả đặc điểm của Nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó, như vậy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H và ông C không đảm bảo về nội dung và đối tượng chuyển nhượng.

Ngoài ra ông Đ còn khai khoảng tháng 9/2018 ông Đ có hợp đồng thuê ông Mai Văn Kỷ đến sửa chữa, sơn lại toàn bộ ngôi nhà tổng chi phí hết 50.000.000 đồng, thời gian sửa chữa 01 tháng, cấp phúc thẩm tiến hành lấy lời khai của ông Mai Văn K, công K xác nhận có việc ông Đ thuê ông K đến sơn, sửa nhà đến nay ông Đ vẫn còn nợ ông K 10.000.000 đồng, nhưng ông K và ông Đ sẽ tự giải quyết với nhau khoản tiền này.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được, cần phải xác định trên thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 119,8m² đất ở đô thị tại địa chỉ số A3, tổ dân phố B2 phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên có một ngôi nhà 3 tầng và các tài sản khác của ông Đ vẫn còn trong nhà. Năm 2018 ông Đ có thuê người sửa chữa, tôn tạo ngôi nhà, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không định giá tài sản để xác định trị giá đất, nhà thực tế và trị giá sửa chữa, tôn tạo ngôi nhà 03 tầng để xác định giá trị tài sản và thiệt hại về tài sản trong trường hợp giải quyết Hợp đồng vô hiệu.

Xét về giá trị thực của nhà, đất tại thời điểm các bên ký hợp đồng thấy rằng: Căn cứ vào HĐTC tài sản số 11/2017/HĐTC, ngày 19/01/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố P - PGD Mường Thanh, thì giá trị tài sản thế chấp bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất được Ngân hàng xác định là 2 tỷ, cho nên lời khai của ông Đ về việc không thỏa thuận chuyển nhượng nhà cho ông bà C -S là hoàn toàn có căn cứ; Ngôi nhà không thuộc đối tượng chuyển nhượng nên vẫn là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà H ông Đ. Vì ngôi nhà được xây kiên cố, gắn liền với thửa đất nên theo quy định tại Điều 408/BLDS thì ngay từ khi giao kết, hợp đồng chuyển nhượng đã có đối tượng không thể thực hiện được và thuộc trường hợp bị vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông C và ông Nguyễn Văn C đều khẳng định không được Toà án cấp sơ thẩm giải thích về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, các bên không am hiểu pháp luật nên đã không biết để đưa yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Ông Đ khai ngày 11/01/2017 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 180.000.000 đồng, mục đích nhờ ông C đứng tên hộ để vay vốn ngân hàng thì đến ngày 19/01/2017 (bút lục 520) ông C có đi vay ngân hàng số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Đ làm công trình, trong quá trình vay ngân hàng ông Đ chuyển tiền vào tài khoản bà S để trả lãi. Đến ngày 09/01/2018 đến hạn đáo nợ Ngân hàng ông Đ chuyển tiền vào tài khoản bà S để tất toán khoản tiền này và lại nhờ bà S vay lại ngày hôm sau là ngày 10/01/2019 (bút lục 515) bà S lại vay lại khoản tiền này và giao lại cho ông Đ làm công trình, các khoản vay này ông Đ đều trả lãi đầy đủ. Ngày 02/01/2010 tiền công trình chuyển vào tài khoản Công ty xây dựng Miền Trung ông Đ đã ký ủy nhiệm chi để bà S đi rút và chuyển tiền vào tài khoản bà S để trả Ngân hàng (bút lục 432). Căn cứ vào các lời khai mà ông Đ nộp cho Tòa án. Cấp phúc thẩm đã tiến hành đi xác minh, thu thập chứng, đối chiếu so sánh với các tài liệu do Ngân hàng Agribank và Ngân hàng BIDV cung cấp cho thấy có sự trùng khớp giữa các lần chuyển tiền từ tài khoản của ông Đ vào tài khoản của bà S, ngoài ra còn có mẹ đẻ của ông Đ là bà Võ Thị V chuyển tiền 01 lần vào tài khoản bà S để trả lãi ngân hàng. Cấp phúc thẩm tiến hành lấy lời khai ông C ông khẳng định đó là khoản tiền vay riêng ngoài, nhưng ông C không cung cấp các tài liệu chứng gì để chứng minh cho khoản tiền vay giữa ông C và ông Đ. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, đối chất giữa ông C và ông Đ để làm rõ số tiền chuyển nhượng nhà hay cả nhà và đất; số tiền vay ngân hàng, số tiền trả lãi cho ngân hàng là khoản tiền ông Đ trả khoản vay ngân hàng hay trả tiền vay cá nhân (so sánh đối chiếu với bản Sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng Nguyễn Thị S do ngân hàng BIDV cung cấp - bút lục 416 đến 455).

[2.3] Ngày 15/8/2022 Cấp phúc thẩm tiến hành xác minh, lấy lời khai ông Lê Đức T, Chức vụ: Giám đốc công ty cổ phần VNG Điện Biên, ông T trình bày ngày 04/11/2019 ông có hợp đồng thuê nhà 03 tầng của ông Đ, thời hạn thuê từ ngày 04/11/2022, giá thuê 03 triệu đồng, ông Tấn đã trả cho ông Đ tổng 66.000.000 đồng, khi đến thuê nhà ông Đ vẫn còn tài sản của ông Đ bao gồm bàn ghế, máy phô tô, tủ đựng tài liệu xây dựng của ông Đ. Ông T thuê đến tháng 5/2021 thì có người tên là Nguyễn Văn C đến đòi nhà, do chưa biết sự việc nên ông Tấn có xin 02 tháng sẽ chuyển nhà đồng thời có gọi điện hỏi ông Đ về việc bán nhà, ông Đ vẫn khẳng định chưa bán cho ai, vẫn là nhà ông Đ. Đến tháng 8/2021 do ông Nguyễn Văn C và ông C đến đòi nhà và gây áp lực nên ông Tấn đã trả nhà ông Đ, khi trả có quay video, chụp ảnh lại và niêm phong tài sản, ông Đ có nhờ bạn là ông Lê Thống N đến nhận toàn bộ tài sản của ông Đ (có USB gửi kèm theo). Ngoài ra ông Đ còn cho chị Hường, giáo viên thuê nhà 01 năm vào năm 2018. Mặc dù đã có lời khai của ông Đ khai về những người thuê nhà trong hồ sơ vụ án nhưng cấp sơ thẩm đã không tiến hành xác minh, lấy lời khai ông Tấn, chị Hường để làm rõ có việc thuê nhà hay không? Việc ông T đến thuê nhà 02 năm, chị Hường thuê nhà 01 năm ông C có biết không, ông C có đồng ý cho ông Đ cho người khác thuê nhà hay không? Và cần làm

rõ có việc ông Nhất được bàn giao tài sản của ông Đ khi ông T trả lại nhà cho ông C, vậy toàn bộ tài sản khi ông Nhất nhận lại từ ông T đã bàn giao cho ai? Do ông Đ bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại toàn bộ tài sản, tử tài liệu trong nhà, Tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc này.

[2.4] Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản trên đất, tài sản phát sinh, công sửa chữa, tôn tạo, bảo quản gìn giữ tài sản chưa được làm rõ có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết vụ án Do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mới đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Đ được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên theo quy định tại khoản 3 Điều 148/BLTTDS; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ cho ông Đ theo biên lai số: 0001943 ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 05 năm 2022 của Tòa án thành phố P. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Võ Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên theo Biên lai số: 0001943 ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/9/2022).

Nơi nhận:

- TAND TP P;
- VKSND TP P;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- CC THADS TP P;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thanh Thủy

