

**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: 15/2020/DS-PT
Ngày 07-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Hải Hà
Ông Nguyễn Văn Thiệm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hán – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện FA, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74^a/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T; cư trú tại: Số nhà 260B N, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn T; cư trú tại: Số 4/56 C, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng (Được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2020). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đức B – Luật sư Văn phòng Luật sư M thuộc đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị S; cư trú tại: Khu V I, thị trấn S, huyện FA, thành phố Hải Phòng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Văn T; cư trú tại: Khu V I, thị trấn S, huyện FA, thành phố Hải Phòng (Được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2019). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Phạm Ngọc H; có mặt

Bà Trịnh Thị D; có mặt

Cùng là Luật sư Công ty Luật Hợp danh G thuộc đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: Số nhà 260B N, quận K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương: Ông Phạm Văn T; cư trú tại: Số nhà 260B N, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng (Được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 05 tháng 02 năm 2017). Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Khu Kiến Thiết II, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Có mặt

3. Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 61 T, quận L, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày: Ngày 24/11/2010, ông T và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng có lời chứng ngày 07/10/2011 của ông Vũ Thanh Q là Công chứng viên Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng với nội dung; bà S chuyển nhượng quyền sử dụng 94m² đất tại số thửa 176C, tờ bản đồ số 198-C-3, địa chỉ khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng, đất đã được UBND huyện FA, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCN) số AC 716476 mang tên người sử dụng là bà Phạm Thị S cho ông T với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Bà S đã nhận đủ tiền và giao GCN cùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Phòng công chứng số 4 cho ông T. Tuy nhiên, bà S đã vi phạm hợp đồng, bà S không bàn giao diện tích đất trên cho ông T. Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 24/11/2010 giữa ông T và bà S tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng, buộc bà Phạm Thị S bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T.

Ngày 28/02/2019, ông T bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu buộc bà S bồi thường thiệt hại do vi phạm chậm bàn giao nhà đất từ ngày 24/11/2010 đến ngày 21/02/2019, mỗi tháng là 1.500.000đ x 98 tháng = 144.000.000đ. Tại phiên tòa ngày 20/8/2019, ông T rút yêu cầu này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị S trình bày: Ngày 24/11/2010, bà S không ký kết bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào đối với ông Phạm Văn T, bà S không có thỏa thuận vay nợ và không nhận bất cứ một khoản tiền nào từ ông T tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng.

Tháng 03/2010, bà S vay 04 cây vàng của bà Phạm Thị L (tên gọi khác là Phạm Thị L1), khi vay bà S đưa GCN của bà S cho bà L làm tin. Sau đó bà L đòi nợ bà S và bà S không có tiền trả nên bà L có giới thiệu bà H cho bà S để nhờ bà H làm thủ tục vay tiền ngân hàng.

Ngày 16/11/2010, tại Phòng công chứng X bà S và bà H làm hợp đồng ủy quyền, với nội dung cho bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng GCN của bà S. Ngày 24/11/2010, bà S cùng bà H đến Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng để bà H làm thủ tục ký các giấy tờ vay tiền của Ngân hàng cho bà S. Bà S có ký các giấy tờ do bà H đưa cho nhưng không biết nội dung các giấy tờ đã ký.

Ngày 25/11/2010, bà H cho bà S vay số tiền 150.000.000đ, giao tiền tại nhà bà S, hai bên có giấy viết tay và lãi suất theo thỏa thuận, hàng tháng bà S trả tiền lãi cho bà H có viết phiếu thu tiền. Bà S dùng số tiền 150.000.000đ vay của bà H trả cho bà L và bà L đã trả lại bà S GCN, sau đó bà S giao GCN của mình cho bà H và đến nay bà H vẫn chưa trả bà S GCN.

Ngày 06/01/2011, bà S và bà H đến Phòng công chứng X để làm văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng ủy quyền. Từ thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền đến khi thanh lý hợp đồng ủy quyền, bà S không thực hiện bất kỳ một giao dịch nào đối với bà H có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà S xác nhận còn nợ bà H số tiền 150.000.000đ nên bà H chưa trả GCN cho bà S. Bà S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L thống nhất với lời khai của ông Phạm Văn T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H quen biết với bà S là do bà L giới thiệu để bà S nhờ bà H vay tiền. Ngày 16/11/2010, bà H và bà S đến Phòng công chứng X làm hợp đồng ủy quyền; với nội dung là bà S ủy quyền cho bà H được quản lý, sử dụng GCN đối với diện tích đất 94m² tại số thửa 176C, tờ bản đồ số 198- C- 3, địa chỉ: Khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng, đất đã được UBND huyện FA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716476 mang tên người sử dụng là bà Phạm Thị S.

Ngày 25/11/2010, bà H có cho bà S vay số tiền 150.000.000đ và giao tiền tại nhà bà S hai bên có viết giấy vay tiền, lãi suất thỏa thuận. Ngày 06/01 2011, bà H và bà S đến Phòng công chứng X làm văn bản thanh lý hợp đồng ủy quyền và bà H trả lại GCN cho bà S. Việc bà H cho bà S vay tiền tự bà H giải quyết với bà S. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S, bà H không biết và không liên quan.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng trình bày:* Căn cứ trên hồ sơ được lưu trữ tại Phòng Công chứng xác nhận ngày 24/11/2010, Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng có thực hiện thụ lý việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị Lương với bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị S. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 94m², tại thửa đất số 176C, tờ bản đồ 198-C-3 tại khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng với trị giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Thực hiện việc công chứng hợp đồng là công chứng viên Vũ Thông Q. Việc công chứng hợp đồng đúng trình tự thủ tục theo quy định của luật công chứng.

* *Tại Bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của TAND huyện FA quyết định:* Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228 của BLTTDS; Điều 121, 122, 123, 124, 127, 129, 137, 411 của BLDS năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của BLTTDS năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 94m² tại thửa đất số 176C, tờ bản đồ số 198-C-3, địa chỉ: Khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T ký kết ngày 24 tháng 11 năm 2010 được công chứng số 2228.CNQSDĐ/VTQ/11 ngày 07 tháng 10 năm 2011 tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng là vô hiệu.

Ông Phạm Văn T có trách nhiệm trả bà Phạm Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716476, do Ủy ban nhân dân huyện FA, thành phố Hải Phòng cấp ngày 12 tháng 8 năm 2005 cho bà Phạm Thị S.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 09/10/2019, nguyên đơn ông Phạm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn thống nhất trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S đã được công chứng hợp pháp. Bà S thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà S. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng, buộc bà S bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Bà S không quen biết và không có quan hệ mua bán đất với ông T. Bà S và bà H có đến Phòng Công chứng X để làm giấy ủy quyền và hủy giấy ủy quyền. Ngày 24/11/2010, bà S có đến Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng cùng với bà H để ký các giấy tờ vay tiền ngân hàng, khi bà S ký vào các văn bản bà S không được đọc nên không biết nội dung của các văn bản bà S ký. Ngày 25/11/2010, bà H cho bà S vay 150 triệu đồng và bà H cầm giữ GCN của bà S đến nay chưa trả. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010 nhưng công chứng ngày 07/10/2011 là vi phạm Điều 38 Luật Công chứng. Trường hợp bà S nếu có ký Hợp đồng chuyển nhượng thì lúc này bà S cũng không có quyền ký vì bà S đã có văn bản ủy quyền cho bà H. Bà S không nhận một đồng tiền nào của ông T và ông T cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh đã giao tiền cho bà S. Giá cả chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với thực tế. Lời khai của ông T có mâu thuẫn về thời gian có mặt tại Phòng Công chứng số D và những người có mặt tại đó. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T giao nộp cho Tòa án không giống với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số D cung cấp. Bà S vẫn sử dụng đất và đóng thuế từ trước đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày: Bà H có cho bà S vay 150 triệu đồng. Bà S có làm giấy ủy quyền cho bà H được toàn quyền sử dụng GCN của bà S nhưng sau đó đã hủy giấy ủy quyền và bà H đã trả lại GCN cho bà S. Bà H không biết và không có liên quan đến việc mua bán đất giữa ông T và bà S. Bà H không đến Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010 nhưng đến ngày 07/10/2011 mới có lời chứng là vi phạm Điều 38, Điều 40 Luật Công chứng năm 2006. Theo nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện việc các bên có giao tiền, giao giấy tờ nhà đất nhưng không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc bà S muốn chuyển nhượng đất, lời khai của ông T mâu thuẫn về việc bà S đến văn phòng của ông T để bán nhà đất. Bà S không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Lời khai của ông T mâu thuẫn về thời gian có mặt tại Phòng Công chứng số D và những người có mặt tại phòng công chứng khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ông T không có tài liệu để chứng minh việc đã đưa tiền cho bà S và nhận GCN của bà S. Bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông T là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1]. Xét về quan hệ tranh chấp và thẩm giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2010 giữa ông T và bà S tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng và yêu cầu bà S bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo thỏa thuận tại hợp đồng. Nhận thấy: Bị đơn bà S cư trú tại Khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, Tòa án huyện FA thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng.

[2]. Xét việc vắng mặt các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông T vắng mặt nhưng có mặt người đại diện. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L, Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng vắng mặt nhiều lần mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 228, khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Ngày 28/02/2019, nguyên đơn ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa buộc bà S bồi thường thiệt hại do vi phạm chậm bàn giao nhà và đất với số tiền 144.000.000đ. Tại phiên tòa ngày 20/8/2019, ông T rút yêu cầu này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm quy định tại Điều 244 BLTTDS. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bổ sung phần đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

- *Về nội dung:*

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo nguyên đơn ông T trình bày ngày 24/11/2010, ông T và bà S cùng nhau thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng, có lời chứng của Công chứng viên ông Vũ Thanh Q vào ngày 07/10/2011. Nội dung hợp đồng thể hiện: Bà S chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng 94m² đất làm nhà ở, thuộc thửa đất số 176C, tờ bản đồ số 198-C-3 địa chỉ thôn V I, xã T, huyện FA, thành phố Hải Phòng theo GCN số AC 716476, vào sổ số 0051, do UBND huyện FA cấp cho bà S ngày 12/8/2005; giá trị chuyển nhượng là 350 triệu đồng và bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền. Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất cùng bản

chính GCN cho bên nhận chuyển nhượng tại thời điểm ký kết hợp đồng. Ông T căn cứ nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đã ký với bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà S bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

[4]. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[4.1]. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2012 (BL 189) tại Công an huyện FA, ông T khai trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với bà S vào khoảng tháng 11/2010 có một người phụ nữ khoảng 46-48 tuổi (ông T không nhớ tên) đến Văn phòng nhà đất Q, địa chỉ: Số 166 T, K, Hải Phòng do ông T làm chủ. Bà này có giới thiệu là có chị gái ở A có nhà muốn bán và bà này có nói người muốn bán đất là bà S. Hôm sau ông T và ông Hùng (là bạn của ông T) xuống A gặp bà S và thỏa thuận về việc mua bán nhà đất.

[4.2]. Nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2019 (BL 717) và Biên bản đối chất ngày 14/02/2019 ông T lại khai là vào buổi trưa (ông T không nhớ rõ ngày tháng) bà S có đến phòng giao dịch mua bán bất động sản Q tại số 166 T, K, Hải Phòng mang theo bộ giấy tờ nhà đất photo về diện tích đất 94m² tại thửa đất số 176C, tờ bản đồ số 198-C-3, địa chỉ Khu V I, thị trấn T, huyện FA, thành phố Hải Phòng để gặp ông T và muốn bán diện tích đất.

[4.3]. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà S khẳng định không có quan hệ hay quen biết ông T từ trước thời điểm ông T cầm Hợp đồng chuyển nhượng đến nhà bà S đòi nhà đất (khoảng tháng 7/2011). Như vậy, lời khai của ông T không thống nhất và bà S không thừa nhận nên không có căn cứ để cho rằng có việc bà S đến Phòng giao dịch bất động sản Q để thực hiện việc mua bán đất.

[4.4]. Xét thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng ngày 24/11/2010, ông T khai tại Biên bản ngày 16/8/2019 (BL 717) là vào đầu giờ chiều với sự có mặt của ông T, bà Lương, bà S và một người phụ nữ khác đi cùng bà S. Nhưng tại bản tường trình (BL 193) ông T khai là cùng bà S. Tại Biên bản đối chất ngày 12/4/2012 (BL 191), ông T khai đi cùng với ông Phạm Mạnh H, bà S và một phụ nữ khác. Tại Biên bản đối chất ngày 14/02/2020, ông T khai ở phòng công chứng có ông T, ông Q, bà S và một người phụ nữ khác. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2012 (BL 188), ông T khai có cả vợ ông T là bà L đi cùng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2019 (BL 717), ông T khai bên ông T có mặt ông T, bà L, còn về phía bà S có bà S và một người phụ nữ khác.

[4.5]. Nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2012 (BL 212, 213) ông Phạm Mạnh H trình bày: “*Tại buổi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng chỉ có tôi với anh T, bên bà S có bà*

S và một người phụ nữ và đại diện phòng công chứng...tổng cộng có 5 người trong phòng...Thời gian khoảng hơn 10 giờ”.

[4.6]. Và tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/12/2012 (BL 215), Công chứng viên Vũ Thanh Q trình bày: “ *Tôi (Q) không nhớ rõ trong ngày 24/11/2010 hay sau ngày 24/11/2010 cho hai bên (bà S và anh T) ký tên vào trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...ngày 24/11/2010 trong phòng làm việc của tôi, khi tôi thực hiện các bước để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và anh T thì hai bên có đi với ai không thì tôi không nhớ. Nhưng ít nhất tại thời điểm đó phải có mặt của anh T, bà S và tôi..”*

Từ [4.4], [4.5] và [4.6] xét thấy lời khai của ông T không thống nhất về những người có mặt tại phòng công chứng, mâu thuẫn về thời gian công chứng với ông H. Mặt khác, bà S cũng không thừa nhận có việc bà S tới Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng với ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.7]. Ông T cho rằng tại phòng công chứng ông T có giao cho bà S 350 triệu đồng và bà S giao cho ông T GCN của bà S. Nhưng ngoài lời khai của ông T và nội dung được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

[4.8]. Mặt khác, Hội đồng xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010 ông T giao nộp cho Tòa án (BL 7,8,9) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số D thành phố Hải Phòng cung cấp cho Công an huyện FA (BL 216, 217, 218, 219) khác nhau: Hợp đồng ông T giao nộp không đi kèm chỉ nhưng Hợp đồng Phòng công chứng giao nộp có đi kèm chỉ.

[5]. Từ những căn cứ trên không có đủ căn cứ cho rằng bà S đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ông T. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[6]. Án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, , Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 296 của BLTTDS; Điều 121, 122, 123, 124, 127, 129, 137, 411 của BLDS năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện FA, thành phố Hải Phòng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 94m² tại thửa đất số 176C, tờ bản đồ số 198-C-3, địa chỉ: Khu V I, thị trấn Trường Sơn, huyện FA, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T ký kết ngày 24 tháng 11 năm 2010 được công chứng số 2228.CNQSDĐ/VTQ/11 ngày 07 tháng 10 năm 2011 tại Phòng công chứng số D thành phố Hải Phòng vô hiệu.

2. Ông Phạm Văn T trả lại cho bà Phạm Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 716476, do Ủy ban nhân dân huyện FA, thành phố Hải Phòng cấp ngày 12 tháng 8 năm 2005 đứng tên bà Phạm Thị S.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 144.000.000đ (*Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng*) do vi phạm chậm bàn giao nhà và đất của nguyên đơn.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 8.800.000đ (*Tám triệu tám trăm nghìn đồng*) ông Phạm Văn T đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0002385 ngày 13 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện FA, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông Phạm Văn T 8.500.000đ (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*). Ông Phạm Văn T phải chịu 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) chi phí định giá tài sản và 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhưng ông Phạm Văn T đã nộp đủ.

5. Án phí phúc thẩm: Trả lại ông Phạm Văn T 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0017405 ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện FA, thành phố Hải Phòng.

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, 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 Điều 9 của 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 huyện FA;
- Chi cục THADS huyện FA;
- Các đương sự(để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

Nguyễn Văn Dương

