

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày: 06/01/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy

1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 03 và 06 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2022/DS-PT ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 314/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6198/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Quách Thanh H**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 19A, đường T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh L. Địa chỉ thường trú: Số 31, đường số 30, tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1960 (Giấy ủy quyền số công chứng 000478, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Ph). Địa chỉ: Số 14, đường H, phường H, thành phố T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 là Luật sư Văn phòng luật sư S – Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số 86/5, đường H, Phường M, quận P, Thành phố H

Bị đơn: Ông **Phùng Ngọc M**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 31, đường số 30, tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Phi Quyết C, sinh năm 1953 (Giấy ủy quyền số công chứng 00016735, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 28/12/2021 tại Văn phòng Công chứng T). Địa chỉ: Số 105, đường 30, phường T, Quận B, Thành phố H.

- Ông Dương Đức T, sinh năm 1961 (Giấy ủy quyền số công chứng 00013420, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T). Địa chỉ: Số 21, ngõ 112 N, phường G, quận B, thành phố H. Địa chỉ liên lạc: Phòng 2208, tòa nhà T Plaza, số 1, phố T, phường T, quận C, thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1972.

2/ Anh Phùng Nhật A, sinh năm 2000.

3/ Trẻ Phùng Đức T, sinh ngày 13/12/2005

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phùng Đức T: Bà Hoàng Thị M

Cùng hộ khẩu thường trú: Số 31, đường số 30, tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H. Cùng địa chỉ cư trú hiện nay: A2 GoldView, số 346, đường B, Phường M, Quận B, Thành phố H.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phùng Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không thành tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ông Quách Thanh H có mua nhà và đất tại địa chỉ: Số 31 Đường số 30, Tổ 4, Khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H của bà Hoàng Thị M, đã thanh toán tiền đầy đủ 100% và đã cập nhật biến động ngày 23 tháng 11 năm 2020. Bà Hoàng Thị M đã giao nhà cho ông Quách Thanh H, nhưng ông Phùng Ngọc M là người ở nhờ không chịu ra khỏi nhà để bà M giao nhà cho ông Quách Thanh H. Ông Quách Thanh H đã nhiều lần mời ông Phùng Ngọc M di dời đi nơi khác nhưng ông Phùng Ngọc M vẫn không chịu dọn đi. Do đó, ông Quách Thanh H khởi kiện ông Phùng Ngọc M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phùng Ngọc M phải ra khỏi nhà số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H để trả lại nhà cho ông Quách Thanh H.

Theo Bản tự khai, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không thành, bị đơn trình bày:

Căn nhà số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H là căn nhà do ông lao động cực nhọc ở nước ngoài mới có. Ông làm giấy tặng cho nhà cho con là mục đích để ở và là chỗ cha con đoàn tụ. Sau đó, hợp

gia đình ông đã xét bán tặng cho vì chỉ muốn con biết công lao của cha. Mẹ của các con ông là Hoàng Thị M đã kích động các con ký giấy bán nhà.

Hiện nay, ông đã cao tuổi và nghỉ hưu nhưng không được hưởng chế độ, không làm việc gì khác. Ông mong muốn giữ được nhà cho cha con ông. Ông Phùng Ngọc M muốn được mua lại nhà và đất số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, Phường T, Quận B, Thành phố H. Do đó, ông yêu cầu phía nguyên đơn xem xét lại giá trị tài sản nêu trên và yêu cầu được hòa giải để các bên có thể đạt được thỏa thuận và giải quyết vụ án được nhanh chóng hợp tình hợp lý.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022 bị đơn ông Phùng Ngọc M có đơn phản tố yêu cầu Tòa:

- 1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Thanh H;
- 2/ Hủy hợp đồng ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa bà Hoàng Thị M, Phùng Nhật A và Phùng Đức T chuyển nhượng cho ông Quách Thanh H.
- 3/ Ông Phùng Ngọc M yêu cầu được hoàn trả lại 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) để lấy lại căn nhà nêu trên làm nơi ăn ở sinh sống do ông M không còn nơi ở nào khác.

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2022, ông Phi Quyết C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp Đơn yêu cầu thu thập chứng cứ. Theo đó, yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị M và ông Quách Thanh H về việc chuyển nhượng căn nhà trên.

Theo Bản tự khai, bà Hoàng Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà và ông Phùng Ngọc M trước đây là vợ chồng với nhau, nhưng sau đó bà và ông M đã thuận tình ly hôn theo Quyết định số 694/2016/QĐST-HNGĐ ngày 19 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H. Và đã có văn bản phân chia tài sản chung của vợ chồng sau hôn nhân.

Căn nhà số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H bà đã bán cho ông Quách Thanh H và đã được cập nhật sang tên vào ngày 23 tháng 11 năm 2020. Bà đã giao nhà cho ông Quách Thanh H. Tuy nhiên, ngày giao nhà, ông Phùng Ngọc M không chịu ra khỏi nhà trả lại nhà cho ông Quách Thanh H.

Đối với việc mua bán nêu trên, bà không còn liên quan đến căn nhà số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H.

Theo Bản tự khai, anh Phùng Nhật A và anh Phùng Đức T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Phùng Nhật A và anh Phùng Đức T xác nhận vào ngày 16 tháng 11 năm 2020 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể đó là tài sản nhà và đất tại số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H cho ông Quách Thanh H. Đây là tài sản mà các anh sở hữu một phần từ việc tặng cho của ba là ông Phùng Ngọc M. Anh Phùng

Nhật A và anh Phùng Đức T xác nhận không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng cũng như căn nhà số 31 nêu trên với ông Quách Thanh H. Trong vụ án tranh chấp về tài sản giữa ông Quách Thanh H với ông Phùng Ngọc M, anh Phùng Nhật A và anh Phùng Đức T không có tranh chấp và yêu cầu gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vẫn giữ nguyên các yêu cầu trong đơn phản tố và cho rằng căn nhà số 31 đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, Phường T, Quận B, Thành phố H do ông Phùng Ngọc M mua đất và xây nhà từ năm 2013, bà M không bỏ công sức tiền bạc gì. Năm 2016, ông M và bà M ly hôn, tài sản chung chưa chia. Ông M làm giấy tặng cho nhà cho con là mục đích để ở và là chỗ cha con đoàn tụ. Ông M chỉ còn căn nhà này là duy nhất, không còn nơi ở nào khác. việc bà M kích động các con ký bán nhà là triệt đường ăn ở sinh sống của ông M, chia rẽ tình cảm cha con, không còn nghĩ trước đây ai là người tạo dựng ra tài sản. Đây là “Giao dịch dân sự vô hiệu” do vi phạm đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Tổng chi phí mà ông M đã bỏ ra tạo lập tài sản này là 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng), Giá trị tài sản của cơ quan thẩm định giá là 10.500.000.000đ (Mười tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, bà M bán cho ông Quách Thanh H với giá 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng). Điều này hết sức vô lý, do bà M và ông Quách Thanh H không phải bà con ruột thịt, cũng không phải vợ chồng. Đây là hành vi chiếm đoạt tài sản của ông M dành cho con. Nếu hành vi này nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế thì cơ quan thuế cũng là bên thứ ba. Đây là “Giao dịch dân sự giả tạo” theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Tại Bản án án dân sự sơ thẩm số 314/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H đã tuyên xử

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Quách Thanh H:

- Buộc ông Phùng Ngọc M phải dọn ra khỏi nhà số 31 Đường số 30, Tổ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H để giao trả lại nhà và đất nêu trên cho ông Quách Thanh H.

3. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá):

[3.1] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Quách Thanh H về việc chịu toàn bộ các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo Phiếu thu số 05 ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H. Ông Quách Thanh H đã nộp đủ.

[3.2] Ông Phùng Ngọc M phải chịu chi phí định giá là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) theo Phiếu thu số 000654 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần Định giá & ĐTKD bất động sản T. Ông Phùng Ngọc M đã nộp đủ.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2022, ông Phùng Nhật Minh có đơn kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2020 giữa bà M với ông H, ông M yêu cầu trả lại cho ông H 1.900.000.000 đồng, lấy lại căn nhà trên để ông M cùng các con ăn ở và sinh sống vì không có chỗ nào khác. Yêu cầu mỗi bên phải chi ½ chi phí thẩm định giá căn nhà trên. Yêu cầu triệu tập bà M cùng các trẻ Phùng Đức T, Phùng Nhật A trong phiên tòa phúc thẩm để làm rõ giá mua nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phùng Ngọc M có thay đổi yêu cầu kháng cáo. Cụ thể xin rút lại nội dung yêu cầu xin trả lại ông H số tiền 1.900.000.000 đồng để lấy lại nhà. Và bổ sung yêu cầu phía ông H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 13.000.000 đồng. Các yêu cầu kháng cáo còn lại vẫn giữ nguyên. Đồng thời đề nghị xin hủy án vì cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa vợ ông H, Văn phòng Công chứng V, Chi cục thuế Quận B vào tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Thấy tại phiên tòa phía bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo cụ thể là rút yêu cầu xin trả lại ông H số tiền 1.900.000.000 đồng để lấy lại nhà, thấy việc rút này là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng chấp nhận đình chỉ phần này và thấy việc nguyên đơn tự nguyện chịu 13.000.000 đồng tiền phí thẩm định giá nên ghi nhận. Do có sự thay đổi này nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh sửa lại phần án phí dân sự mà ông M phải chịu cho phù hợp. Xét các yêu cầu kháng cáo còn lại, ngoài lời khai của phía bị đơn kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh mình còn quyền sở hữu tài sản nêu trên. Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời đi nơi khác giao trả nhà cho nguyên đơn là có căn cứ nên Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phùng Ngọc M còn trong thời hạn kháng cáo theo qui định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng và thẩm quyền giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M và anh Phùng Nhật A, Phùng Đức T đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy hợp đồng ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa bà Hoàng Thị M, Phùng Nhật A và Phùng Đức T chuyển nhượng cho ông Quách Thanh H. Ông Phùng Ngọc M yêu cầu đưa Văn phòng đăng ký đất đai Quận B và Văn phòng Công chứng V vào tham gia tố tụng. Yêu cầu Tòa triệu tập bà M làm rõ giá nhà đã bán. Yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên ông Quách Thanh H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11513 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/6/2017. Yêu cầu nguyên đơn phải chịu 13.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá.

Xét thấy: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 13/01/202, ngày 02/3/2021 Tòa án nhân dân Quận B đã thụ lý giải quyết vụ kiện, ra thông báo thụ lý và đã tổng đạt hợp lệ cho ông M, nhưng ông M không có yêu cầu phản tố trong thời hạn theo quy định tại Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ngày 15/8/2022 Tòa án nhân dân Quận B mới nhận được đơn yêu cầu phản tố đề ngày 10/8/2015 do ông M lập. Tại thời điểm này thì thời hạn yêu cầu phản tố không còn, Tòa án nhân dân Quận B không thụ lý yêu cầu này và Tòa án nhân dân Quận B căn cứ Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn ông H chỉ là ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố là có căn cứ.

Xét việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa vợ ông H, không đưa Văn phòng Công chứng V, không đưa Chi cục thuế Quận B vào tham gia tố tụng. Xét thấy, căn cứ vào Đơn khởi kiện thì đây là yêu cầu đòi nhà, không khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Và như đã phân tích ở trên thì đơn phản tố không được thụ lý do hết thời hạn phản tố do đó cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00866 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà M cùng các con với ông H trái pháp luật.

Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Phùng Ngọc M và bà Hoàng Thị M là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số

694/2016/QĐST-HNGĐ ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận B. Trong quyết định này ghi nhận:

“Về quan hệ con chung: Giao trẻ Phùng Nhật A và trẻ Phùng Đức T cho bà Hoàng Thị M trực tiếp nuôi dưỡng. Ông M cấp dưỡng mỗi tháng 5.000.000 đồng. Về phần tài sản chung các bên đương sự tự thỏa thuận giải quyết”.

Căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn nêu trên thì bà M là người đại diện theo pháp luật của trẻ Phùng Đức T. Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn lập ngày 19/12/2016 được ký trực tiếp giữa ông M và bà M, theo đó ông M sở hữu căn nhà số 144 Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận 8, Thành phố H và 01 chiếc xe ô tô hiệu Civic mang biển số 51A60215. Bà M cùng 02 con Phùng Nhật A, Phùng Đức T đồng sở hữu căn nhà số 31, đường số 30, phường T, Quận B, Thành phố H. Ông M chịu trách nhiệm trả số nợ 2.800.000.000 đồng đã vay xây nhà trước đó. Xét thấy, trong phần nhận định của Tòa cấp sơ thẩm đã phân tích và nhận định. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận này ông M đã tiến hành ký hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho 02 con trai là Phùng Nhật A, Phùng Đức T cùng đứng tên đồng sở hữu với bà M căn nhà số 31, đường số 30, phường T, Quận B, Thành phố H theo đúng như thỏa thuận nêu trên, thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (một phần) hợp đồng công chứng số 000504 ngày 10/01/2017 đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18, địa chỉ căn nhà số 31, đường số 30, phường T, Quận B.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn và bị đơn cho rằng hợp đồng cho tặng này chưa hoàn thành, chưa phát sinh hiệu lực vì ông M chỉ cho các con một phần tài sản thuộc quyền sử dụng quyền sở hữu căn nhà số 31 chứ không phải cho toàn bộ $\frac{1}{2}$ căn nhà đất là tài sản thuộc phần sở hữu của ông M và ông M chưa bàn giao nhà cho con nên việc bà M cùng các con bán nhà cho ông H là không hợp lệ và không có chữ ký của ông M là trái pháp luật, vì căn cứ vào khoản 3 Điều 73 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì đối với giao dịch liên quan đến bất động sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng của con chưa thành niên, mà cụ thể là trẻ Phùng Đức T thì phải có sự thỏa thuận bàn bạc của cả cha và mẹ. Việc bà M đại diện cho con chưa thành niên bán nhà mà không trao đổi với ông đã xâm hại đến quyền và lợi ích của trẻ Phùng Đức T nên hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà M cùng các con với ông Quách Thanh H ký ngày 16/11/2020 bị vô hiệu.

Xét thấy, lời trình bày kháng cáo này của ông M có sự mâu thuẫn không đúng với thực tế bản chất sự việc, vì căn cứ vào Đơn yêu cầu phản tố ngày 10/8/2022 do ông M nộp tại Tòa đã thể hiện rõ *“... Năm 2016 tôi và bà M ly hôn. Đến năm 2017 tôi làm hợp đồng tặng cho hai con là Phùng Nhật A và Phùng Đức T $\frac{1}{2}$ căn nhà..”*

Tại điều 1 Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (một phần) cũng thể hiện rất rõ;

“ Đồi tượng tặng cho là phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tặng cho thuộc quyền sử dụng của bên A, có thực trạng như sau... thửa đất... diện tích 72m² Nhà ở diện tích xây dựng 48,25m² diện tích sàn 244,31m² ...

Điều 2: Điều kiện tặng cho ... không kèm theo bất kỳ điều kiện nào

Điều 3: Chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đúng thực trạng tại Điều 1 nêu trên cho Bên B vào ngày ký hợp đồng này.

Khoản 2 Điều 4: ... quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật... ”

Xét thấy, với tất cả các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho được viện dẫn nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định bà M và các con hoàn toàn là chủ sở hữu căn nhà số 31 kể từ thời điểm bà M thực hiện xong thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết ông M cũng thừa nhận việc cho các con là tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, nhưng nay ông M nại ra rằng chỉ cho một phần nhưng cũng không xác định một phần là bao nhiêu, việc này mâu thuẫn với chính các nội dung mà ông M đã thỏa thuận ký kết trong hợp đồng tặng cho nêu trên, điều đó đã chứng minh cho việc ông M cố tình gây khó dễ, làm xáo trộn cuộc sống của mẹ con bà M ảnh hưởng đến thể chất, tinh thần và việc sinh sống học tập của con trẻ khi đang ở trong chính căn nhà của mình. Khi xảy ra xô xát đánh đập nhau, ông M dùng những lời lẽ thô bạo, xúc phạm con và thậm chí con bệnh cũng đuổi con ra khỏi nhà dẫn đến việc buộc bà M phải trình báo Công an ngày 23/10/2020, Công an phường Tân Phong đã lập biên bản về sự việc này, cùng với những chứng cứ do chính ông M cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 lập ngày 14/11/2022 với những nội dung tin nhắn Zalo trích xuất trong điện thoại của ông M theo yêu cầu của ông M, đã chứng minh rất rõ hành vi bạo lực tinh thần của ông M đối với các con khi có những lời lẽ nhấn tin cho con đầy sự xúc phạm, không thấy có nội dung nào thể hiện sự phản đối hành vi bán nhà của bà M làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con, mà thay vào đó là sự tranh giành đến cùng cho chính bản thân ông M ngay cả đối với phần tài sản mà chính ông M đã ký cho các con của mình, trong khi bà M vì sự an toàn cho các con và vì muốn ổn định cuộc sống đã chủ động nhượng bộ, thương lượng xin được chia cho ông M 1/3 còn 3 mẹ con bà được hưởng 2/3 số tài sản nhưng ông M vẫn không chấp nhận mà yêu cầu chia đôi căn nhà số 31 nêu trên (mặc dù tài sản của vợ chồng đã tự chia trước đó, ông M sở hữu căn nhà 144 l, Phường M, Quận T và 01 chiếc xe ô tô hiệu Civic ông M đã bán hết các tài sản này còn bà M và các con sở hữu căn nhà 31 này). Tất cả nội dung tin nhắn trong Vi bằng này là minh chứng cho hành vi bạo lực gia đình bỏ mặc không quan tâm chăm sóc đến quyền và lợi ích hợp pháp của con chưa thành niên, không có nội dung nào thể hiện tình yêu thương, thể hiện sự phản đối việc bà M cùng các con bán nhà cho ông H là vì

bảo vệ quyền lợi của trẻ chưa thành niên, mà tất cả những chứng cứ này còn chứng minh điều ngược lại ông M đang có hành vi xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của con chưa thành niên về mặt tinh thần cũng như về quyền tài sản của con chưa thành niên. Như đã phân tích nêu trên, sau khi ly hôn thì bà M là người đại diện theo pháp luật của trẻ Phùng Đức T, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì trẻ Phùng Đức T chưa đủ 15 tuổi, nên việc bà M ký đại diện cho con là đúng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 21, Điều 46 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét thấy, tại đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt do trẻ Phùng Đức T trình bày, ngoài việc xin vắng mặt thì T còn khẳng định khi cùng mẹ là người đại diện theo pháp luật ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông H, T hoàn toàn tự nguyện vì yên tâm được mẹ chăm sóc, nuôi dưỡng, học hành đầy đủ. Nay đã 17 tuổi khi có nhận thức trưởng thành hơn, Phùng Đức T cũng xác nhận sau hơn 02 năm kể từ khi bán nhà đến nay vẫn được bà M chăm sóc đầy đủ, không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông H. Từ những quy định của pháp luật và hoàn cảnh thực tế của trẻ Phùng Đức T cho thấy, việc bà M đại diện cho con ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn hợp pháp, mặc dù không có thỏa thuận bàn bạc với ông H nhưng không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của trẻ Phùng Đức T. Chính bản thân bà M cũng đã lập Bản cam kết tại Văn phòng Công chứng Đ: *“Tôi cam kết việc bán toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu và phần thuộc quyền sử dụng mà con tôi là Phùng Đức T được nhận tặng cho trong phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 184, tờ Bản đồ số 18, địa chỉ số 31, phường Tân phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là để tôi chăm nuôi cho cháu ăn học đến tuổi trưởng thành, việc bán – chuyển nhượng phần tài sản này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của con tôi là trẻ Phùng Đức T”*. Từ những chứng cứ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy cập nhật biến động phần sang tên ông H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 008663 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V chứng nhận bà Hoàng Thị M cùng hai con Phùng Nhật A, Phùng Đức T đã chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất nêu trên cho ông Quách Thanh H với giá 1.900.000.000 đồng. Giữa các bên đã hoàn tất các thủ tục mua bán cập nhật biến động sang tên và không có bất cứ tranh chấp gì cho đến tại phiên tòa hôm nay. Xét thấy, việc ông M không còn quyền về tài sản đối với tài sản nêu trên mà nài ra các lý do yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, để lấy lại căn nhà trên là không có căn cứ. Xét thấy, việc bị đơn ông M không chịu giao lại căn nhà và đất trên cho ông H trong một khoảng thời gian hơn 02 năm là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Nhận thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 9, Điều 10, Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 để từ đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo về giá đất thấp hơn giá trị thực tế, yêu cầu nguyên đơn cung cấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị M và ông Quách Thanh H, triệu tập bà M và các con đến tòa để làm rõ về giá trị mua bán căn nhà nêu trên và kháng cáo về việc yêu cầu mỗi bên phải chịu 1/2 số tiền chi phí thẩm định giá mà phía nguyên đơn đã tạm ứng 13.000.000 đồng.

Nhận thấy, tại mục [2.5] và mục [3] trong phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu rất rõ, phía ông H và bà M đều khẳng định giữa hai bên không ký hợp đồng đặt cọc. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng và thanh toán trực tiếp giữa các bên cũng như về giá trị căn nhà là sự thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên, nếu các bên khai giá trị mua bán thấp hơn nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước thì Cơ quan thuế có thẩm quyền có quyền căn cứ vào các quy định của luật pháp để truy thu thuế, nhưng trong trường hợp này, Hội đồng xét xử căn cứ vào Thông báo số: LTB2070113-TK0019206/TB-CCT ngày 04/12/2020 của Chi cục thuế khu vực Quận B - N thông báo về việc nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, đã miễn toàn bộ thuế thu nhập cá nhân cho bà M và các con của bà theo Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân vì đây là căn nhà và đất duy nhất mà bà M và các con sở hữu. Do được miễn thuế thu nhập cá nhân nên các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế và ông H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Quận B chỉnh lý, cập nhật biến động sang tên ông H trong Giấy chứng nhận quyền chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 23/11/2020 là hợp pháp.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí thẩm định giá là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, xét phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H cũng cùng quan điểm với Hội đồng xét xử phúc thẩm nên. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phùng Ngọc M về yêu cầu hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đã rút phần yêu cầu, không xin đề nghị được hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 1.900.000.000 đồng do đó đình chỉ phần nội dung kháng cáo này. Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung buộc bị đơn phải chịu 13.000.000 đồng tiền phí thẩm định giá. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng tự nguyện chịu trả cho phía bị đơn 13.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá mà phía bị đơn đã đóng tạm ứng trước đó. Do đó, Hội đồng xét chấp nhận sự tự nguyện này, nên cần phải sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phùng Ngọc M được chấp nhận một phần nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Hoàn lại ông M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 148, Khoản 1 Điều 228, Điều 298, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo do ông Phùng Ngọc M rút yêu cầu, không xin hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 1.900.000.000 đồng.

2/ Chấp nhận một phần kháng cáo bổ sung về việc yêu cầu nguyên đơn phải chịu 13.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá.

3/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phùng Ngọc M đề nghị hủy án sơ thẩm để giao Tòa án nhân dân Quận B xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 314/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H.

2.1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Quách Thanh H:

Buộc ông Phùng Ngọc M phải dọn ra khỏi nhà số 31 Đường số 30, Tõ 4, khu phố 5, phường T, Quận B, Thành phố H để giao trả lại nhà và đất nêu trên cho ông Quách Thanh H.

2.2/ Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá):

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Quách Thanh H về việc chịu toàn bộ các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng đồng) theo Phiếu thu số 05 ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H. Ông Quách Thanh H đã nộp đủ.

Ông Quách Thanh H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Phùng Ngọc M chi phí thẩm định giá là 13.000.000 (Mười ba triệu đồng) do Minh đã nộp tạm ứng theo Phiếu thu số 000654 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần Định giá & ĐTKD bất động sản T.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1/ Ông Phùng Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (không giá ngạch) là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4.2/ Ông Quách Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Quách Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.5000.000đ (Ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0042349 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố H.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phùng Ngọc M không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014726 do Chi cục thi hành án dân sự Quận B ngày 19/9/2022.

6/ Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy