TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:14/2018/DS-PT
Ngày 16-5-2018
"*V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Xuân Hương;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng;
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thanh Vân – Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 5 năm 2018, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2018 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Công Nguyễn Anh P- Luật sư của Văn phòng luật sư P và cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: 61 Hải P, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: 761 Hùng V, thị trấn Chư S, huyện Chư S, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình V – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Chư S. Có mặt.

- Ông Đặng Minh K – Công chứng viên Văn phòng công chứng Xuân T; địa chỉ: 664 Phạm Văn Đ, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Tuyết S; địa chỉ: 1041 Phạm Văn Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn là ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H.

- Bị đơn là ông Lê Ngọc Á, bà Trần Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K – công chứng viên văn phòng công chứng Xuân T.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn phản tố đề ngày 05/5/2015 và ngày 25/4/2016; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn T trình bày:

Vào ngày 29/8/2014, họ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A, bà L và bà S quyền sử dụng đất với chiều ngang 7m8, chiều dài tính từ mốc lộ giới là 50m, tại thửa số 90, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Sau này bà S không nhận chuyển nhượng nữa mà chỉ có vợ chồng ông A, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Đất này họ đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 088XXX ngày 29/12/2005. Hai bên thỏa thuận, thủ tục giấy tờ chuyển nhượng 50/50, nếu bên nào sai bên đó chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Tại các phiên hòa giải, đối chất họ thừa nhận đã nhận của bị đơn số tiền 1.300.000.000 đồng.

Họ khẳng định là chỉ chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7m^2 đất trong đó có 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm. Vì ngày 04/9/2014, họ và ông A, bà L cùng ra Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C để vẽ trích lục tách thửa đất trong đó 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm. Ông A, bà L giữ trích lục để đi làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 5/9/2014, họ cùng với ông A , bà L đến văn phòng Công chứng Xuân T tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất là 375,7m² *(Trong đó 150m² đất ở và 225,7m² đất trồng cây lâu năm)*, tài sản trên đất là 1 căn nhà xây diện tích 150m², việc công chứng này được công chứng viên ký cùng ngày 05/9/2014 tại Hợp đồng số 10XX VP/CC-SCC/HĐGD đúng nội dung các bên thỏa thuận. **S**au khi đọc hợp đồng với phần chuyển nhượng diện tích đất 375,7m^2 trong đó có 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm thì hai bên ký hợp đồng đó, văn phòng Công chứng Xuân T kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy thiếu tờ xóa thế chấp nên nói cần phải về Phòng Tài Nguyên Môi trường xóa thế chấp, nên hôm đó hai bên chưa nhận được hợp đồng.

Chiều ngày hôm sau thì ông A gọi điện cho họ nói không cần phải bổ sung giấy xóa thế chấp nữa, ông A không đề cập gì đến việc chỉnh sửa trong hợp đồng.

Ngày 7/10/2014, ông A đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc xuống trả cho họ thì họ phát hiện ra phần đất ở đã chuyển nhượng là 300m^2 trong tổng diện tích chuyển nhượng là 375,7m^2, do đó họ đã đến văn phòng công chứng Xuân T yêu cầu sao y hợp đồng gốc lưu trữ tại văn phòng thì được cung cấp cho ông bà 01 bản sao đúng với bản họ đã ký, không có sai sót gì. Họ cho rằng ông A đã cấu kết với văn phòng công chứng chỉnh sửa, làm sai lệch nội dung của bản hợp đồng để cơ quan chuyên môn huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Anh, bà L với 300m² đất ở, còn những bản khác không chỉnh sửa.

Sau khi phát hiện ra việc hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với nội dung đã thỏa thuận, họ có gửi 1 giấy mời về việc nhận tiền và giao nhà theo đường bưu điện cho ông A , bà L *(Ngày gửi đường bưu điện là ngày bao nhiêu thì ông bà không nhớ rõ)*, trong giấy họ yêu cầu ông A, bà L đến 08 giờ ngày 27/11/2014 xuống để giao tiền và nhận nhà theo hợp đồng 10XX ban đầu chưa chỉnh sửa và đồng thời yêu cầu ông A, bà L đính chính bìa đỏ đã cấp cho ông A, bà L từ 300m^2 đất ở thành 150m^2 đất ở, nhưng cả ngày hôm đó ông A và bà L không đến, tối ngày 28/11/2014 ông A, bà L đến không giao tiền mà nói là tiền bạc đã giao sòng phẳng, nhà này là nhà hợp pháp của ông A, bà L. Do vậy, họ không đồng ý giao nhà cho ông A, bà L. Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án, ông A, bà L lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Đỗ Thị Tuyết S, hành vi của ông A, bà L là trái quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, họ thừa nhận đã nhận của ông A, bà L số tiền 1.200.000.000 đồng như ông A đã khai và yêu cầu ông A phải chứng minh.

Nay họ yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

Họ đề nghị ông A, bà L chỉnh sửa hợp đồng và đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 300m² đất ở thành 150m² đất ở; buộc ông A, bà L phải mua theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

Nếu ông A, bà L không đồng ý, thì họ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 10XX VP/CC-SCC/HĐGC lập ngày 05/9/2014 do văn phòng công chứng Xuân T thực hiện là vô hiệu; tuyên bố văn bản công chứng số XX, quyển 01 VP/CC-SCC/HĐGC lập ngày 12/01/2016 do văn phòng công chứng C thực hiện là vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2014 mang tên Lê Ngọc A và Trần Thị L.

Các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L trình bày:

Vào ngày 29/8/2014, họ và ông T, bà H cùng bà S có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất như ông T, bà H đã trình bày là đúng. Họ đã đưa trước cho ông Th, bà H số tiền 1.200.000.000 đồng, khi nào hoàn tất bìa chuyển nhượng ông bà sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Tại thời điểm thỏa thuận ngày 29/8/2014, thì hai bên có ghi 1 giấy viết tay, ông ghi 01 bản chính sau đó phô tô thêm 2 bản ông T, bà H giữ bản chính còn ông A , bà S giữ mỗi người một bản phô tô. Trong giấy bán nhà đất đề ngày 29/8/2014 tại phần diện tích ông A có ghi: Chiều ngang 7m8 (300m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm), chiều dài tính từ mốc lộ giới là 50m, giấy bán nhà đất này là do ông ghi, nội dung này ông ghi cùng 1 lúc và cùng 1 bút nhưng ông không giải thích được lý do vì sao có sự khác nhau trong nét mực như vậy.

Ngày 5/9/2014, họ cùng với ông T, bà H đến văn phòng công chứng Xuân T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 375,7m^2, tuy nhiên trong hợp đồng ghi 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, do ông A không đọc mà bà L đọc nhưng không kỹ nên không phát hiện sai sót. Sau đó, văn phòng Công chứng Xuân T nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu tờ xóa thế chấp của Ngân hàng nông nghiệp nên không giao hợp đồng đó mặc dù đã ký xong. Ngày họ lên lại phòng công chứng thì được biết không cần giấy xóa thế chấp cũng được và văn phòng công chứng giao hợp đồng cho họ. Sau khi phát hiện có sai sót, họ đã yêu cầu văn phòng công chứng Xuân T sửa lại nhưng văn phòng công chứng không liên hệ với ông T và bà H để chỉnh sửa mà chỉ đính chính từ 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm thành 300m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm, họ đã gọi điện thông báo cho ông T, bà H biết việc chỉnh lý đó.

Họ đã làm thủ tục theo quy định và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX ngày 19/9/2014. Ngày 22/9/2014, họ đến nhà giao thêm số tiền 100.000.000 đồng cho ông T, bà H và ghi vào giấy viết tay mà hai bên đã lập ngày 29/8/2014. Sau đó, họ đã đi đóng thuế là 38.000.000 đồng. Tiền thuế hai bên thỏa thuận thu nhập cá nhân của ai người đó nộp còn tiền thuế đất là chia đôi. Như vậy, họ đã giao cho ông T, bà H số tiền 1.338.000.000 đồng (bao gồm cả tiền thuế) và còn chưa giao số tiền 412.000.000 đồng. Đến cuối tháng 9/2014, họ đưa số tiền còn lại xuống trả cho bà H, ông T nhưng ông T, bà H không nhận với lý do bìa đỏ mới ghi sai.

Nay ông T, bà H không đồng ý với nội dung *300m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm* thì họ đồng ý chỉnh sửa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ *300m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm* thành *150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm*. Họ yêu cầu ông T, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận trước đó giữa hai bên và yêu cầu ông T, bà H có nghĩa vụ giao đất và nhà cho họ theo hợp đồng chuyển nhượng, họ sẽ có nghĩa vụ tiếp tục giao số tiền còn lại là 412.000.000 đồng cho ông T, bà H. Họ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tính theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại và cũng không đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX cấp ngày 19/9/2014 mang tên Lê Ngọc A và Trần Thị L.

Tại bản tự khai đề ngày 18/6/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết S trình bày:

Vào ngày 29/8/2014, bà và ông A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T, bà H quyền sử dụng đất với chiều ngang 7m8, chiều dài tính từ mốc lộ giới là 50m, có diện tích 375,7m^2, trong đó có 300m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 90, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Sau đó, bà không nhận chuyển nhượng nữa mà giao lại lại toàn bộ cho ông A, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng tài sản trên. Vì vậy, bà không còn liên quan gì đến tranh chấp này nữa và bà không yêu cầu gì đối với các bên.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX đã cấp cho ông A, bà L đúng trình tự thủ tục, tuy nhiên nay xảy ra tranh chấp thì trường hợp Tòa án hủy hợp đồng được công chứng số 10XX của Văn phòng công chứng Xuân T đã bị chỉnh sửa thì ủy ban nhân dân huyện C ra quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632 XXX đã cấp cho ông A, bà L, đồng thời đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà H; Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng công chứng số 10XX ngày 05/9/2014 *(Nội dung chuyển nhượng là 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm)* thì ủy ban nhân dân huyện C đề nghị các bên nộp hồ sơ tại bộ phận 01 cửa của ủy ban nhân dân huyện để làm lại từ đầu.

Tại các văn bản cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đặng Minh K – công chứng viên của văn phòng công chứng Xuân T trình bày:

Ngày 5/9/2014, Văn phòng công chứng Xuân T tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 90, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 088XXX do UBND huyện C cấp ngày 29/12/2005 cho ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 375,7m², (trong đó 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm), phần tài sản trên đất chuyển nhượng là nhà ở có diện tích 150m². sau khi kiểm tra hồ sơ thấy rằng các bên đáp ứng đủ điều kiện về thủ tục hồ sơ chuyển quyền nên Văn phòng đã thực hiện công chứng theo quy định. Sau đó bên

nhận quyền tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng, sở hữu tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C. Theo bên nhận quyền trình bày: cán bộ địa chính phòng tài nguyên môi trường huyện C kiểm tra kích thước, vị trí đất ở, đất trồng cây lâu năm thì Hợp đồng chuyển nhượng có diện tích đất ở không phù hợp theo quy hoạch vị trí đất ở. Vì vậy bên nhận quyền đã yêu cầu văn phòng chỉnh sửa lại hợp đồng thành phần đất chuyển nhượng có diện tích 375,7m², (trong đó 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm).

Qua đó Văn phòng xem xét các căn cứ: Phần đất chuyển nhượng nằm ở vị trí tiếp giáp đường Hùng V vì vậy diện tích đất ở còn lại 300m² theo quy định phải nằm toàn bộ trong phần đất chuyển nhượng; trước đây bên chuyển quyền cũng đã chuyển nhượng 250m² cũng nằm ở vị trí tiếp đường Hùng V trong đó có 100m² đất ở và 150m² đất trồng cây lâu năm cũng phù hợp với quy hoạch vị trí đất ở; bên nhận chuyển quyền có xuất trình cho văn phòng 01 bản giấy viết tay mua bán đất ở, hai bên ký kết trong đó có thể hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 375,7m², (trong đó 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm). Vì những lý do trên, văn phòng đã đính chính lại hợp đồng phần đất chuyển nhượng có diện tích 375,7m², (trong đó 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm). Tuy nhiên, văn phòng đã có thiếu sót chưa kiểm tra đối chiếu với bên chuyển quyền về những thông tin, lý do mà bên nhận quyền đã cung cấp dẫn đến việc đính chính hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, còn về giá trị pháp lý của Hợp đồng thì do Tòa án có thẩm quyền quyết định. Nay, bên chuyển quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu thì quyền quyết định thuộc về Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 136, 137, 410 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 12, khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn T. Tuyên bố hợp đồng số 10XX-VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 của Văn phòng công chứng Xuân T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L là vô hiệu.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632531 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L. Ông Nguyễn

T, bà Hồ Thị Tuyết H có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Buộc bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn T phải trả lại cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L số tiền 1.300.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực ph áp luật cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Buộc bị đơn ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0005XXX ngày 17/6/2015 và biên lai số 0005XXX ngày 11/5/2016 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Gia Lai.

Về chi phí định giá tài sản: Tổng tiền chi phí định giá tài sản trong vụ án là 5.150.000 đồng, ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền nêu trên. Buộc ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H chi phí định giá với số tiền 2.150.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/11/2017, nguyên đơn là ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Thu thập chứng cứ để đủ cơ sở xác định văn bản công chứng số 2X, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 do văn phòng công chứng C thực hiện đã được thu hồi và hủy bỏ theo đúng trình tự quy định của pháp luật; sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc ông T và bà H hoàn trả cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L số tiền 400.000.000 đồng. Hướng dẫn ông A và bà L khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu hoàn trả số tiền còn lại mà ông A và bà L đã giao và có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở; nhận định UBND huyện C mà cá nhân là ông Trịnh Xuân Đ gây ra làm cho văn bản công chứng số 10XX bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngày 29/11/2017, bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 14/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: sửa bản án sơ thẩm, tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10XX ngày 05/9/2014 giữa ông T, bà H với ông A, bà L vô hiệu;

sửa bản án sơ thẩm về nội dung đã nhận định "nếu cần thiết gia đình ông A làm đơn yêu cầu Văn phòng công chứng Xuân T bồi thường thiệt hại"; xác định lỗi làm cho một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là của ông A.

Ngày 08/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai ra Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy bỏ nội dung về việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tuyên buộc ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H phải trả cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L 1.300.000.000 đồng; tuyên phần chỉnh sửa về diện tích đất ở từ 150m^2 thành 300m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm từ 225,7 m^2 thành 75,7m^2 tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 không có nội dung chỉnh sửa có hiệu lực thi hành, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh diện tích đất ở tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX cấp ngày 19/9/2014 cho ông A, bà L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H cho phù hợp theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng được công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 có hiệu lực pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Nguyên đơn đồng ý với hai quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và khác theo số BU 632XXX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông A, bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án, không tuyên buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 1.300.000.000 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm, hướng dẫn ông A và bà L khởi kiện một vụ án khác để đòi số tiền 1.300.000.000 đồng nếu có chứng cứ để chứng minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 29/8/2014, ông T, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A, bà L và bà S quyền sử dụng đất với chiều ngang 7m8, chiều dài tính từ mốc lộ giới

là 50m, tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 088XXX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/12/2005 tại tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Sau này, bà Sương không nhận chuyển nhượng nên ông A, bà L nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Ngày 05/9/2014, ông T, bà H với ông A, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng thể hiện, diện tích đất chuyển nhượng là 375,7m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở, 225,7m^2 đất nông nghiệp) và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích 150m^2. Hợp đồng được văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/9/2014 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 10XX), Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng là những người có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối, bên chuyển nhượng đất (nguyên đơn) là người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập thành bằng văn bản, có công chứng nên đáp ứng đúng quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về nội dung của hợp đồng, các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 90 và tài sản gắn liền trên đất, phần đất chuyển nhượng có diện tích 375,7m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất nông nghiệp và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 150m^2), nội dung thỏa thuận của các bên trong ghi trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng, bị đơn đã tự ý yêu cầu Văn phòng công chứng chỉnh sửa diện tích đất ở từ 150m^2 thành 300m^2 và diện tích đất nông nghiệp từ 225,7 m^2 thành 75,7 m^2 tại hợp đồng nêu trên, thì đây là hành vi đơn phương của bên nhận chuyển nhượng, được thực hiện sau khi các bên đã hoàn thành việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, chứ không phải là thỏa thuận của các bên vì vậy nội dung chỉnh sửa này không phải là hợp đồng, không có giá trị ràng buộc các bên trong hợp đồng, không có giá trị pháp lý và không làm phát sinh quyền của bên nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích đất ở tăng thêm do bị chỉnh sửa.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10XX, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 vô hiệu là không đúng.

[2] Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10XX, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (chưa bị chỉnh sửa) là không vô hiệu, có giá trị pháp luật nên việc nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì cần được chấp nhận.

Tuy nhiên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ yêu cầu này của nguyên đơn trái với ý chí, thỏa thuận ban đầu của các bên và yêu cầu này của nguyên đơn không được bị đơn chấp nhận.

[3] Đối với phần kháng cáo của bị đơn về nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại hồ sơ vụ án thể hiện, ông A, bà L đã có văn bản tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí định giá tài sản nên nội dung kháng cáo là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 cấp ngày 19/9/2014 mang tên ông Lê Ngọc Ánh và bà Trần Thị Lan.

Như đã phân tích tại mục [1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 có hiệu lực pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BU 632XXX ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L là đúng đối tượng, đúng trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ý chí và thỏa thuận của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng thì diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 375,7 m^2, trong đó có 150m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất nông nghiệp, việc bị đơn tự ý yêu cầu sửa chữa diện tích đất ở từ 150m^2 thành 300m^2, diện tích đất nông nghiệp từ 225,7 m^2 thành 75,7m^2 dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632XXX ngày 19/9/2014 cho người sử dụng đất là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L đúng về tổng diện tích nhận chuyển nhượng nhưng không đúng về số diện tích đất ở và diện tích đất trồng cây lâu năm.

Vì vậy, không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632XXX ngày ủ19/9/2014 mà chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C đính chính lại diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho phù hợp với thỏa thuận ban đầu của các bên tại hợp đồng công chứng số 10XX.

[5] Đối với yêu cầu hủy văn bản công chứng số 2X, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 do văn phòng công chứng C thực hiện:

Tại hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 15/7/2016, giữa ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L với bà Đỗ Thị Tuyết S đã ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được văn phòng công chứng C công chứng số 207, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung của hợp đồng này là các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng C công chứng số 25, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016. Do đó, yêu cầu khởi kiện và kháng cáo liên quan đến nội dung này của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ nhận định "nếu cần thiết gia đình ông A làm đơn yêu cầu Văn phòng công chứng Xuân T bồi thường thiệt hại", xác định lỗi làm cho một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là của ông A. Xét thấy, nội dung này chỉ là nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, chưa có giá trị pháp luật và hợp đồng công chứng số 10XX có giá trị pháp luật, nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông K không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Vì các nhận định đã nêu, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng công chứng số 10XX chưa chỉnh sửa số liệu có hiệu lực; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 10XX ngày 5/9/2014 ban đầu, không chỉnh sửa về diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632XXX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L, đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện C điều chỉnh diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm cho phù hợp với thỏa thuận, ý chí ban đầu của các bên khi giao kết hợp đồng; sửa bản án sơ thẩm.

[8] Vì bản án sơ thẩm bị sửa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm như sau:

Buộc ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm; hoàn trả cho ông T, bà H 200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Vì sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K.

4. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

5. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai như sau:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 412, 423, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do văn phòng công Chứng Xuân T công chứng số 10XX, quyển số 1 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/9/2014 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632XXX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L và yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 2X, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 do văn phòng công chứng C thực hiện.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số BU 632XXX đã cấp ngày 19/9/2014 cho người sử dụng đất là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Xuân T công chứng số 10XX, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (Cụ thể, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 375,7m^2, trong đó có 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm).

Buộc ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai số 0005XXX ngày 11/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông T, bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005XXX ngày 17/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L về việc chịu 5.150.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Ông A, bà L đã nộp 3.000.000 đồng; bà H, ông T đã nộp 2.150.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Buộc ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H 2.150.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001XXX ngày 30/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001XXX ngày 06/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ông Đặng Minh K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Đặng Minh K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001XXX ngày 22/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Xuân Hương