

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 07/2021/DS-PT

Ngày: 17/03/2021

V/v: "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và hủy văn bản công
chứng".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm

Các thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh

Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 17 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2020/TLPT-DS ngày 07/12/2020 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy văn bản công chứng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐ-PT ngày 27/01/2021 Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐ-PT ngày 02/02/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 23/02/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P; Cùng địa chỉ: số nhà 1174, đường QT, tổ 7, phường NS, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P: Ông Đặng Văn D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 150, đường L, phố V, phường N, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 09/06/2020).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T; Cùng địa chỉ: Số nhà 63, đường H, phố TL, phường NP, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị Hồng T: Ông Lê Hồng C, luật sư - Văn phòng luật sư C, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn

H: Bà Vũ Hồng A, luật sư - Công ty luật G, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

3.1. Văn phòng Công chứng QL; Địa chỉ: Số nhà 29/40, đường L, phố Th, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Cao P - Trưởng Văn phòng công chứng QL.

3.2. Ông Lại Văn Tr ; Địa chỉ: Số nhà 490, đường Ng, phố NH, phường Nam Bình, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

4. Người làm chứng:

- Bà Vũ Thị I; Địa chỉ: Số nhà 465, đường Trần Hưng Đạo, phố Khánh Minh, phường N, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Vũ Văn U; Địa chỉ: Số nhà 52, đường 2 Nam Bình, phố X, phường NB, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H; bà Đào Thị Hồng T.

Tại phiên tòa có mặt: Ông D, bà T, ông H, ông C, bà A, ông U, bà I; Vắng mặt: ông P, ông Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đầu tháng 07 năm 2019, vợ chồng ông Lại Quyết Th, bà Phạm Thị Hồng P và ông Lại Văn Tr có thỏa thuận với nhau việc mua bán nhà đất. Tài sản mua bán theo thỏa thuận gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367 tờ bản đồ số 04) diện tích 832m² và thửa số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366 tờ bản đồ số 04) diện tích 960m², địa chỉ: tại tổ dân phố Gh, phường YB, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Tổng giá trị chuyển nhượng tất cả các lô đất đã được vợ chồng ông Th, bà P thống nhất với ông Tr là 14.600.000.000đồng (mười bốn tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó 02 thửa đất số 04 và số 05 có giá trị khoảng 5.000.000.000đồng.

Sau khi thống nhất giá cả, ngày 10/7/2019 ông Tr đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đồng (qua chuyển khoản). Đến ngày 25/7/2019, hai bên đã lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất”, trong đó vợ chồng ông Th, bà P là (BÊN BÁN) và là bên nhận cọc, còn ông Tr là (BÊN MUA), đồng thời là bên đặt cọc. Ngoài vợ chồng ông Th, bà P và ông Tr ra còn có một số người đi cùng ông Tr chứng kiến như bà Vũ Thị I, ông Vũ Văn U và ông Nguyễn Văn H, những người này cũng ký vào hợp đồng với vai trò là người làm chứng. Ngoài số tiền đã đặt cọc vào ngày 10/7/2019, trong các ngày 29/7/2019; ngày 13/9/2019 (tức ngày 15/8 âm lịch); ngày 23/9/2019, ông Tr đã giao cho vợ chồng ông Th, bà P tổng số tiền là 11.000.000.000đ, số tiền 3.100.000.000đồng còn lại ông Tr giao vào ngày 27/10/2019, ngoài ra còn chi trả thêm 100.000.000đ tiền hoa hồng cho người môi giới, tổng cộng là 14.700.000.000đ (mười bốn tỷ bảy trăm triệu đồng). Số tiền nêu trên được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt trực tiếp, có lập giấy biên nhận từng lần giao với sự

chứng kiến của những người làm chứng như ông U, bà I, ông H, bà T và ông G.

Theo thỏa thuận, căn cứ vào việc thanh toán tiền từng đợt của ông Tr đến đâu thì vợ chồng ông Th, bà P giao giấy tờ đất và ký hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho ông Tr đến đó. Ngày 27/10/2019 ông Tr đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán và ông Th, bà P cũng đã bàn giao đầy đủ giấy tờ đất cho ông Tr. Trong quá trình bàn giao giấy tờ đất và lập hồ sơ chuyển nhượng sang tên QSD đất cho ông Tr, ngày 29/9/2019 ông Nguyễn Đức G (có tên gọi là M) là nhân viên Văn phòng công chứng QL đến nhà ông Th, bà P ở địa chỉ số nhà 1174, đường QT, tổ 7 phường NS, thành phố Tam Điệp để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (theo mẫu in sẵn). Tại đây, ông Th, bà P được ông G hướng dẫn ký tên vào mục: Bên bán của Hợp đồng theo mẫu, còn mục Bên mua để trống chưa ký và nội dung Hợp đồng cũng để trống. Sau đó ông G nói mang các bản Hợp đồng này về để hoàn thiện và trình cho Công chứng viên ký chứng nhận (công chứng). Trách nhiệm của bên bán là bàn giao giấy tờ đất và ký vào hồ sơ chuyển nhượng, còn việc bên mua ký như nào là trách nhiệm, quyền lợi của ông Tr. Do tin tưởng vào hướng dẫn của ông G bên văn phòng Công chứng, nên việc hoàn thiện hồ sơ, hợp đồng chuyển nhượng như nào ông Th bà P không biết. Đến cuối năm 2019, đầu năm 2020, ông Th, bà P thấy có người đến chào bán hai lô đất số 04 và số 05 tờ bản đồ số 13 mà vợ chồng ông Th mới bán cho ông Tr. Cũng trong thời gian này ông Tr đến khiếu nại (bất đền) việc ông Th bà P bán đất, nhận tiền của ông Tr nhưng không chuyển nhượng sang tên ông Tr mà lại sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T. Sau đó ông Th, bà P mới biết do có sự sơ suất nên bên Văn phòng Công chứng đã hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng sang tên 02 lô đất số 04 và 05 sang tên vợ chồng ông H và bà T. Ông Th bà P khẳng định: Việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất ngay từ đầu chỉ được thỏa thuận và xác lập giữa vợ chồng ông Th, bà P với ông Tr, việc thanh toán tiền mua đất cũng do ông Tr chi trả, còn vợ chồng ông H, bà T không phải bên mua, cũng không phải người thanh toán tiền cho vợ chồng ông Th bà P mà chỉ đi cùng ông Tr và ký vào bên “người làm chứng”. Điều này thể hiện tại các tài liệu mà ông Th bà P đã nộp cho Tòa án, như các giấy biên nhận tiền; hợp đồng đặt cọc. Đến nay 2 lô đất số 04 và 05 tờ bản đồ số 13 đã được chuyển sang tên vợ chồng ông H, bà T. Việc giữa ông Tr với vợ chồng ông H, bà T và bên Văn phòng công chứng có thỏa thuận nào khác hay không thì ông Th bà P không được biết. Nhưng chuyển tên 2 lô đất sang cho ông H bà T là không đúng với ý chí, nguyện vọng ban đầu của vợ chồng ông Th, bà P. Hiện nay ông Tr cũng đang yêu cầu vợ chồng ông Th bà P phải bồi thường hợp đồng và hoàn lại tiền 02 lô đất này, trong khi đó quyền sử dụng đất đã sang tên vợ chồng ông H, bà T. Vì thế ông Th bà P yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng ngày 30/9/2019 giữa vợ chồng ông Th, bà P với vợ chồng ông H, bà T để ông Th, bà P chuyển trả lại quyền sử dụng 2 lô đất này cho ông Tr. Với lý do là: Ông Th, bà P không thỏa thuận mua bán với vợ chồng ông H bà T; ông H bà T cũng không phải là người trả tiền mua đất, mà toàn bộ việc giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán vợ chồng ông Th chỉ giao kết với ông Tr và nhận tiền từ ông Tr; Văn bản công chứng chứng nhận hợp đồng không đúng với ý chí của vợ chồng ông Th, bà P,

đồng thời không đúng với trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Đào Thị Hồng T trình bày:

Tháng 07/2019, bà T và ông Lại Văn Tr cùng một số người nữa (bà I, ông U) có rủ nhau cùng bỏ tiền đặt cọc, chung nhau mua 09 thửa đất của gia đình ông Lại Quyết Th. Những người mua chung thống nhất để ông Tr đứng ra giao dịch và ký kết thỏa thuận viết tay ban đầu, thanh toán với ông Th. Bà T, bà I, ông U đi cùng chỉ ký với tư cách người làm chứng. Ban đầu, căn cứ số tiền từng người đã đóng góp lúc đó các bên thống nhất: Bà T nhận chuyển nhượng 02 thửa (thửa 04 và thửa 05). Ông Tr nhận chuyển nhượng 01 thửa (thửa 01). Các bên sẽ huy động tiền thế chấp ngân hàng, vay... để thanh toán cho vợ chồng ông Th và làm thủ tục sang tên các lô còn lại. Khi đó bà T đã đưa cho ông Tr số tiền là 2.700.000.000đ không có giấy biên nhận, có người làm chứng là vợ chồng bà I, đoạn ghi âm và kết quả xác minh của Công an tỉnh Ninh Bình, đơn ngăn chặn của ông Tr cũng đã thừa nhận việc vợ chồng bà T có chung tiền. Tất cả các thủ tục mua bán giao cho ông Tr phụ trách, ông Tr chủ động làm việc với vợ chồng ông Th, bà P và Văn phòng Công chứng. Vợ chồng bà T cung cấp cho ông Tr các giấy tờ bản gốc gồm: CMND, sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn. Ngày 29/9/2019, ông Tr, vợ chồng bà T và một số người khác cùng ông G ở Văn phòng Công chứng QL vào nhà ông Th để ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Tr trước đó đã đưa thông tin về giấy tờ nhân thân của bà T, của vợ chồng ông Th, bà P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng Công chứng, lấy xong chữ ký của vợ chồng ông Th, bà P thì vợ chồng ông T bà H và ông G thống nhất ngày hôm sau vợ chồng bà T và vợ chồng ông Tr đến Văn phòng Công chứng để ký.

Ngày 30/9/2019, vợ chồng ông Tr lái xe đưa vợ chồng bà T đến Văn phòng Công chứng QL ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSĐĐ và 1753/CN-QSĐĐ. Sau đó cùng tiến hành làm thủ tục sang tên và vợ chồng bà T, ông H được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT426354 và CT 426355.

Tại văn bản đề ngày 18/9/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Vợ chồng ông H và ông Tr và một số người nữa (bà I, ông U) có rủ nhau cùng bỏ tiền đặt cọc, chung nhau mua 09 thửa đất của gia đình ông Lại Quyết Th, việc này đã được Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Ninh Bình xác minh và kết luận tại thông báo số 371/TB-VPCQCSĐT ngày 16/4/2020. Vợ chồng ông H đứng tên nhận chuyển nhượng 02 thửa đất (thửa đất số 04 và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13, tại tổ dân phố Gh, phường YB, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình), vợ chồng ông Tr đứng tên nhận chuyển nhượng 07 thửa đất còn lại.

Tại bản tự khai người có quyền lợi liên quan ông Lại Văn U trình bày:

Tháng 7 năm 2019, ông Tr có thỏa thuận mua một số lô đất tại tổ dân phố Gh, phường YB, thành phố Tam Điệp của vợ chồng ông Th, bà P, trong đó có 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367 tờ bản đồ số 04) diện tích 832m² và thửa số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366 tờ bản đồ số 04) diện tích 960m², loại đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài. Khi thỏa thuận mua đất của ông Th bà P, hai bên

đã lập hợp đồng đặt cọc và cam kết về giá cả cũng như điều kiện thanh toán và trách nhiệm của mỗi bên. Ông Tr đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất bằng chính nguồn tiền của riêng ông Tr, không chung chạ với ai. Do ông Th bà P sơ suất lại làm thủ tục sang tên 02 lô đất nêu trên cho vợ chồng ông H, bà T là không đúng thỏa thuận với ông Tr, sai tên người mua và người được thụ hưởng quyền sử dụng 2 lô đất theo Hợp đồng đặt cọc đã ký.

Về phần thủ tục công chứng hợp đồng cũng đã được Sở tư pháp tỉnh Ninh Bình kết luận là có sai phạm, từ đó dẫn đến việc vợ chồng ông H, bà T chỉ là nhân chứng, không phải người mua đất, không bỏ tiền ra để thanh toán mà lại được sang tên quyền sử dụng 2 lô đất nêu trên, trong khi đó ông Tr là người phải trả tiền lại không nhận được đất. Vì vậy ông Tr đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà P đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ 02 bản Hợp đồng nêu trên cùng văn bản công chứng hợp đồng để ông Th bà P trả lại quyền sử dụng 2 lô đất sang tên cho ông Tr.

Tại văn bản đề ngày 11/8/2020 ông Đinh Cao P, là người đại diện của Văn phòng Công chứng QL trình bày:

Vào cuối tháng 09/2019, ông Lại Văn Tr có đến Văn phòng Công chứng QL đề nghị yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai quyền sử dụng đất số seri AO 710442 và AO 710443. Ông Tr là người đưa toàn bộ thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bên bán là ông Th bà P và bên mua là ông H, bà T cho ông Nguyễn Đức M (tên thường gọi là ông G) là nhân viên của Văn phòng Công chứng QL để làm giấy tờ công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Theo lời đề nghị của ông Tr thì giữa ông Tr và ông H, bà T có thỏa thuận góp vốn để cùng sở hữu hai quyền sử dụng đất nêu trên và thống nhất để ông H, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này (việc góp vốn do các bên tự thỏa thuận và không yêu cầu văn phòng chứng kiến). Sau đó ít ngày, nhân viên Văn phòng Công chứng QL là ông Mạnh báo cáo về việc ông Tr có nhu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với hai quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận trên. Do ông Th, bà P tuổi đã cao, đường xa đi lại khó khăn nên ông Tr có điện thoại cho ông Mạnh đề nghị Văn phòng cử người đi chứng kiến chữ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với ông Th, bà P tại địa chỉ nhà ở của ông Th bà P. Văn phòng Công chứng đã cử ông M đi chứng kiến chữ ký đúng quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời ghi lại hình ảnh, video lưu lại làm cơ sở cho việc công chứng hợp đồng, giao dịch. Ngày 30/9/2019, ông Tr và vợ chồng ông H bà T có mặt tại Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, ông H bà T đã xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, CMND, sổ hộ khẩu và công chứng viên An Thị K tiếp nhận hồ sơ, đồng thời đưa bản hợp đồng ra đối chiếu thông tin của các bên tham gia giao kết hợp đồng, kiểm tra nội dung trong hợp đồng, nội dung hợp đồng phù hợp với nguyện vọng của hai bên. Sau khi kiểm tra thủ tục pháp lý đúng quy định, nhận dạng chủ thể giao kết hợp đồng phù hợp với các giấy tờ, nhân thân đã xuất trình. Như vậy, việc công chứng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng QL không có

ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sở tư pháp tỉnh Ninh Bình có kết luận số 01/KL-STP ngày 26/6/2020 đối với văn phòng Công chứng QL là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật công chứng.

Lời khai của bà I và ông L khẳng định bà I là người môi giới bất động sản khi biết ông Th có nhu cầu bán đất nên bà đã rủ ông U, ông Tr cùng tham gia; ông Tr biết ông H, bà T nên chủ động rủ thêm bà T tham gia và cùng nhau đi đặt cọc. Ngày 10/7/2019, ông Tr, bà I, ông U, bà T cùng nhau đi đặt cọc số tiền 500.000.000^d, ông Tr là người đứng lên đại diện. Sau khi đặt cọc thì ông Tr là người đại diện đứng lên thanh toán cho ông Th toàn bộ số tiền còn lại theo thỏa thuận. Sau khi thực hiện xong hợp đồng đặt cọc, bốn người gồm: bà I, ông Tr, ông U, bà T đi cùng ông H, ông L và ông G (là nhân viên văn phòng công chứng) vào nhà ông Th ký hợp đồng, ông Th bà P ký vào hợp đồng chuyển nhượng 03 bộ hồ sơ, ông G có chụp lại ảnh việc ông Th bà P ký và hẹn ngày 30/9/2019 ông Tr, ông H, bà T ra văn phòng công chứng để ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Việc mua bán, giao dịch giữa ông Th bà P là do ông Tr đại diện, thực hiện đầy đủ quyền lợi, nghĩa vụ của bên bán và bên mua.

Lời khai của ông Vũ Văn U xác định: Ông U là người môi giới bất động sản, nên ông U biết ông Th, bà P, ông H bà T qua ông Tr, ông U là người chứng kiến từ đầu đến cuối việc giao dịch mua bán đất giữa ông Th bà P với ông Tr, ông Tr là người đứng ra bỏ tiền mua đất, việc giao dịch mua bán 09 lô đất của ông Th bà P diễn ra nhiều lần tại nhà riêng ông Th. Tất cả những lần đó đều có mặt ông U, chị I, chị T, còn anh H anh L chỉ có mặt một số lần. Ông U khẳng định không có việc mua bán đất giữa ông Th bà P với ông H bà T, còn thủ tục sang tên anh G làm như thế nào ông U không biết.

Tại bản án số 13/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình quyết định: Căn cứ: Khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 132; Điều 407 của Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 48 của Luật công chứng; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu án phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 1752/HĐ-QSĐĐ và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 1753/HĐ-QSĐĐ được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng Công chứng QL, số công chứng 1752 và 1753 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T khôi phục lại tình trạng ban

đầu, hoàn trả cho ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AO 710442 và AO 710443 đều mang tên ông Lại Quyết Th, địa chỉ 02 thửa đất tại thôn Gh, xã YB, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Điệp (nay là thành phố Tam Điệp), tỉnh Ninh Bình, cấp ngày 28/12/2009.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T phải nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P không phải chịu án phí; được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001562 ngày 25/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/10/2020 bà Đào Thị Hồng T có đơn kháng cáo, ngày 09/11/2020 ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình theo hướng: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T và vợ chồng ông Lại Quyết Th.

2. Xem xét có hay không việc trốn thuế trong giao dịch mua bán 09 thửa đất này.

3. Xử lý hành vi khai báo gian dối của ông Lại Văn Tr và ông Vũ Văn U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét việc trốn thuế trong giao dịch mua bán 9 thửa đất và xử lý hành vi khai báo gian dối của ông Tr và ông U.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà T trình bày: Bản án sơ thẩm có nhận định không đúng bản chất sự việc; việc áp dụng pháp luật của bản án sơ thẩm không liên quan đến vụ án; giải quyết vụ án ngoài phạm vi khởi kiện; không xem xét dấu hiệu trốn thuế trong vụ án; vi phạm thủ tục tố tụng; không xử lý hành vi khai báo gian dối của ông Lại Văn Tr và ông Vũ Văn U. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông H bà T với vợ chồng ông Th; Xem xét có hay không việc trốn thuế trong giao dịch mua bán 09 thửa đất này; Xử lý hành vi khai báo gian dối của ông Lại Văn Tr và ông Vũ Văn U.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà T trình bày: Về thủ tục tố tụng, trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy văn bản công chứng, Tòa án sơ thẩm không xác định được giao dịch chuyển nhượng là giao dịch các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Bên bán đã nhận được tiền, giao tài sản, bên mua phải trả tiền nhận tài sản. Do đó Tòa án sơ thẩm không làm thủ tục định giá tài sản để làm căn cứ tính án phí và giải quyết theo hướng giải quyết hậu quả pháp lý, đây là thiếu sót nghiêm trọng về phần thủ tục trong giải quyết tranh chấp dân sự. Về nội dung: Tòa án sơ thẩm không xem xét nội dung vụ án, chứng cứ, lời khai nhân chứng, không làm rõ mục đích việc chuyển nhượng.... Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm số 13/2020/DSST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình. Tuyên giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th bà P với ông H bà T là đúng sự thật. Giữ nguyên giấy chứng nhận QSDĐ số AO 710442 và AO 710443 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu án phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông H và bà T. Sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc ông H bà T hoàn trả lại cho ông Th bà P 02 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Lại Quyết Th, địa chỉ tại thôn Gh, xã YB, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình do UBND thị xã Tam Điệp cấp ngày 28/12/2009.

Trên cơ sở quyết định của bản án phúc thẩm, ông Th, bà P đến cơ quan có thẩm quyền về đất đai làm thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên ông H, bà T không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định tại Điều 272; 273; 276 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P là đúng thẩm quyền, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H bà T đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm xem xét giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 25/7/2019 ông Lại Văn Tr có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với vợ chồng ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P, có nội dung: hai bên có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 9 thửa đất tại địa chỉ thôn Gh, xã YB, thành phố Tam Điệp với giá chuyển nhượng là 14.600.000.000đồng và có thỏa thuận với nhau về phương thức thanh toán được chia làm 4 đợt. Theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, ông Lại Văn Tr đã thanh toán đủ số tiền 14.600.000.000đ (mười bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) cho ông Th bà P. Trong tất cả các giấy biên nhận giao tiền ông Tr đều ký với tư cách là người giao tiền, ông Th bà P ký là người nhận tiền, ngoài ra còn có chữ ký của những người làm chứng là bà I, bà T, ông U, ông H. Bà T ông H cho rằng các bên có thỏa thuận chung nhau góp vốn mua 9 thửa đất của vợ chồng ông Th bà P và để ông Tr là người đại diện giao dịch, nhưng các bên không lập văn bản về việc góp vốn và văn bản ủy quyền cho ông Tr; Việc các bên thống nhất để ông H bà T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và quá trình mà các bên lập, ký kết 02 hợp đồng số 1752/HĐ-QSDĐ và số 1753/HĐ-QSDĐ đã không tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật công chứng.

Việc xác lập giao dịch hợp đồng mua bán nhà đất ngay từ đầu là ý chí giữa vợ chồng ông Th bà P với ông Tr, việc thanh toán tiền mua đất do ông Tr chi trả, vợ chồng ông H bà T không phải bên mua, cũng không phải người thanh toán tiền cho vợ chồng ông Th bà P, nhưng sau đó giao dịch lại được xác lập với vợ chồng ông H bà T là trái với ý trí không đúng mục đích và nội dung của giao dịch trái quy định của pháp luật.

Như vậy việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng số 1752/HĐ-QSDĐ và số 1753/HĐ-QSDĐ ngày 30/9/2019 không phù hợp với các tài liệu có liên quan như hợp đồng đặt cọc, giấy tờ giao nhận tiền, không thể hiện đúng ý chí của bên chuyển nhượng là ông Th bà P với ông Tr và không có sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Th bà P với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H bà T dẫn đến 02 hợp đồng này vi phạm về chủ thể tham gia giao dịch không hoàn toàn tự nguyện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 500 Bộ luật dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng số 1752/HĐ-QSDĐ và số 1753/HĐ-QSDĐ ngày 30/9/2019 không được các bên ký kết cùng một thời điểm, ngày 29/9/2019 ông Th và bà P ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại nhà riêng của ông Th bà P ở phường NS, thành phố Tam Điệp tại mục bên chuyển nhượng có sự hướng dẫn của ông M nhân viên văn phòng công chứng, phần thông tin của người nhận chuyển nhượng vẫn bỏ trống và ngày 30/9/2019 ông H bà T ký tên vào mục bên nhận chuyển nhượng tại văn phòng công chứng trước mặt Công chứng viên. Ông M không phải là công chứng viên đã thực hiện lấy chữ ký của ông Th bà P, Công chứng viên không chứng kiến toàn bộ quá trình ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1752/HĐ-QSDĐ và

số 1753/HĐ-QSĐĐ ngày 30/09/2019 giữa ông Th bà P với ông H bà T, do vậy vi phạm về hình thức của hợp đồng, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật công chứng.

Như vậy, giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông Th bà P với vợ chồng ông H bà T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/HĐ-QSĐĐ và số 1753/HĐ-QSĐĐ được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng công chứng QL giữa ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên “*buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T hoàn trả cho ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AO 710442 và AO 710443 ngày 28/12/2009 Ủy ban nhân dân thị xã Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình cấp cho ông Lại Quyết Th*” là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì theo quy định tại mục 2 phần II Công văn giải đáp số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn ***“Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ vô hiệu thì đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại Giấy CNQSĐĐ cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”***. Do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không xem xét giải quyết đối với 02 giấy chứng nhận QSĐĐ nêu trên.

Từ các căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

[3.2] Đối với các yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét dấu hiệu có việc trốn thuế hay không trong giao dịch mua bán 09 thửa đất này và xử lý hành vi khai báo gian dối của ông Lại Văn Tr và ông Vũ Văn U. HĐXX xét thấy nếu có tài liệu, chứng cứ chứng minh các hành vi này, bị đơn có thể làm đơn yêu cầu cơ quan Công an, cơ quan thuế xem xét giải quyết, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên ông H bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 132; Điều 407; Điều 500 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/HĐ - QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/HĐ - QSDĐ được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng Công chứng QL, số công chứng 1752 và 1753 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lại Quyết Th và bà Phạm Thị Hồng P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0001562 ngày 25/06/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T phải không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà T được hoàn lại số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001691 ngày 28/10/2020; ông H được hoàn lại số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001725 ngày 17/11/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17 tháng 03 năm 2021.

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Tòa án nhân dân TPNB;
- Chi cục THADS thành phố Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Phòng KTNVTHA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PÊN TÒA**
(đã ký)

Trần Thị Sâm