

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 06/3/2023

V/v yêu cầu hủy hợp đồng,

Kiện đòi tài sản

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Đoàn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Túc

Bà : Trần Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương –Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 36/2022/TLPT – DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956. ĐT: 0334 783 617. có mặt

+ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. ĐT: 0965 974 667 có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 10, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1984. ĐT: 0921 778 668(có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, phường hữu nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

+ Ông PH Văn Hoàng. ĐT: 098 398 6123(có mặt)

Địa chỉ: Thôn Hương Canh, xã Khánh Thượng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội.

- Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Tr. Sinh năm 1960(có mặt)

+ Bà Đinh Thị G. Sinh năm 1960(vắng mặt)

+ Chị Sơn Thị Q. Sinh năm 1992. ĐT: 0969 555 790(có mặt)

Cùng trú tại: Tổ 10, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
+ Chị Nguyễn Thị L. Sinh năm 1983(vắng mặt)
Trú tại: Xóm Hạ Múc, xã Hợp Thành, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
+ Chị Nguyễn Thị A. Sinh năm 1985(vắng mặt)
Trú tại: Tổ Tân Lập 2, p. Trung Minh, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
+ Chị Nguyễn Thị Lin. Sinh năm 1988(vắng mặt)
Trú tại: Tổ 13, phường Phương Lâm, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và môi Tr tỉnh Hòa Bình. (vắng mặt)
+ Văn phòng công chứng Doanh Sinh. (vắng mặt)
Địa chỉ: Phường Kỳ Sơn, Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hoàng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm nội dung thể hiện như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2017 gia đình ông T đã chuyển nhượng lại 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn N là em trai ông T, trong đó có thửa 28, tờ bản đồ số 01, diện tích 19501,0m², địa chỉ: xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn (nay là tổ 10 phường Kỳ Sơn), thành phố Hòa Bình. UBND huyện Kỳ Sơn cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G ngày 28/12/ 2012. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay có trưởng thôn là ông Đinh Trần Hanh, chị Đinh Thị Thủy hàng xóm ký làm chứng. Gia đình ông T đã nhận với gia đình ông N số tiền tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Thời gian khoảng giữa năm 2021, trong cùng một ngày chị Sơn Thị Q là con dâu của ông N đưa người của công chứng đến nhà ông T, bảo gia đình ông T “ký và điểm chỉ cho nhà cháu” thì ông T cùng vợ và các con hiểu lầm Sơn Thị Q nói là nhà cháu tức là nhà ông N, gia đình ông T đã cùng nhau ký vào giấy tờ người công chứng đã soạn sẵn, không được nghe đọc. Đến khi nghe thấy có người đến nhà ông N bảo gia đình ông N dọn cây cối đi để giao đất cho họ, sau đó thấy gia đình ông N nói lại chuyện Q có cầm bìa đất đi cầm ký nên cả gia đình ông T mới biết đã ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng đất cho người khác.

Ông T khẳng định là chưa bao giờ nhìn thấy anh H, anh Hoàng, không biết họ là ai. Việc ký, điểm chỉ trên hợp đồng công chứng soạn sẵn là do bị chị Q và người công chứng lừa dối.

Ông T yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy bỏ hợp đồng công chứng số 913, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Doanh Sinh, yêu cầu anh Nguyễn Mạnh H, PH Văn H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngày 08/12/2021 ông Nguyễn Văn N có đơn khởi kiện tại Tòa án: Yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 913, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Doanh Sinh, yêu cầu anh Nguyễn Mạnh H, PH Văn H trả

lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để gia đình ông T tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đối với gia đình ông N, vì thửa đất số 281 là một trong các thửa đất ông T đã chuyển nhượng cho gia đình ông N từ năm 2017. Yêu cầu anh H, Htrả lại cho gia đình ông số tiền mà H, Hđã nhận của Q vượt quá số tiền Sơn Thị Q vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2022 ông Nguyễn Văn N có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại Tòa án.

Bị đơn anh PH Văn Htrình bày: Anh Hvà anh Nguyễn Mạnh H cùng kinh doanh buôn bán bất động sản qua mạng xã hội, biết chị Sơn Thị Q có chào bán đất, sau khi xem và tham khảo rất nhiều lô đất khác nhau, nhưng thỏa thuận với Q được một lô đất với giá 500.000.000 đồng, chị Q dẫn đi chỉ đất, gặp các hộ liền kề đề ký giáp ranh và xác định ranh giới, vì chị Q không phải là chủ đất nên anh Hkhông thể đặt cọc cho chị Q được mà chị Q phải viết giấy nhận tiền với anh H500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) và hẹn sau một thời gian nếu Q không làm được thủ tục bán thửa đất thì Q phải chịu thêm 50.000.000 đ (*năm mươi triệu đồng*). Trong hợp đồng có ghi giá thửa đất 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*), chị Q đã được hưởng 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) là tiền môi giới. Chị Q là người làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên. Anh Hkhẳng định không biết việc chị Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Văn T chuyển sang tên Sơn Thị Q. Chị Q bao trọn các thủ tục giấy tờ sang tên, kể cả tiền phí công chứng. Sau đó chị Q còn tiếp tục môi giới nhiều lô đất, nhà ở cho anh H, Hqua zalô. Khi giá đất tăng, anh H và anh Hgọi bán 2,5 tỉ đồng, chị Q đòi mua lại với giá 3,5 tỉ đồng. Anh H, anh Hđã làm hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền chị Q đặt cọc 1,7 tỉ đồng. Quan điểm của anh Hoàng: Việc mua bán hai bên hoàn toàn tự nguyện, gia đình ông T có 05 người đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng, việc yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông N và ông T.

Bị đơn anh Nguyễn Mạnh H trình bày: Anh và anh Hmua đất để kinh doanh sản xuất, do quen biết chị Q làm môi giới bất động sản đã giới thiệu chụp ảnh mảnh đất có bia đất đứng tên hộ ông T, thỏa thuận giá với chị Q là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*), chị Q viết giấy nhận tiền ngày 09/6/2021, để việc mua bán được thành công anh H còn yêu cầu nếu không mua được thì chị Q phải hoàn tiền và bồi thường thêm 50 triệu đồng, chị Q là môi giới phải chịu trách nhiệm việc ký kết hợp đồng với gia đình ông T và cùng anh H, Htiến hành toàn bộ thủ tục hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng đã được 05 người trong gia đình ông T ký chuyển nhượng, giá thửa đất là 200 triệu đồng, chị Q hưởng chênh lệch 300 triệu đồng, anh H khẳng định không biết việc chị Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Văn T chuyển sang tên Sơn Thị Q, ngày 21/7/2021 anh H, anh Hđã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của anh H: Ông N mua bán mảnh đất này với ông T bằng giấy viết tay không có người làm chứng và không có chứng thực của các cơ quan công quyền, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng của gia đình ông T với anh và anh Hvà bác yêu cầu khởi kiện của ông T và ông N.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị Sơn Thị Q trình bày: Do nhu cầu muốn vay tiền để mua một mảnh đất để đầu tư nên thông qua chị Nguyễn Thị Đoàn được giới thiệu đến anh H, anh H tại văn phòng bất động sản Happy Land tại 32 A/291 Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình. Qua trao đổi điện thoại và gặp trực tiếp, ngày 08/6/2021 anh H, H nhất trí cho chị Q vay 500 triệu đồng. Chị Q đã lấy 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Nguyễn Văn T đến cầm cố cho anh H, anh Hoàng. Anh H, H bảo chị Q đưa đi xem đất, chị Q đưa đến chỉ khu đất gia đình ông N đang trồng cam và bưởi và nói ở khu vực đây, không biết rõ là mảnh nào. Anh H, anh H đã gọi người của Văn phòng đăng ký đất đai đến để xem và đo đạc, định vị thửa đất và xin chữ ký các hộ giáp ranh. Anh H yêu cầu phải làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất thì mới cho vay tiền, chị Q nghĩ là phải làm hợp đồng chuyển nhượng từ tên ông T sang tên chị Q nên đã yêu cầu Văn phòng công chứng lập hợp đồng ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Sơn Thị Q. Sau đó Q điện cho anh H, anh H đến văn phòng công chứng để xem hợp đồng, anh H hỏi qua điện thoại nội dung trong hợp đồng và bảo chị Q phải làm hợp đồng tên người nhận chuyển nhượng là anh H, anh H chứ không phải chị Q. Văn phòng công chứng đã hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và chị Q, lập lại bản hợp đồng chuyển nhượng có tên người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Mạnh H, PH Văn Hoàng. Cùng ngày 9/6/2021, chị Q lại đưa người của văn phòng công chứng vào nhà ông T và nói dối ông T để xin lại chữ ký, cả hai lần xin chữ ký, gia đình ông T không tự đọc hợp đồng và cũng không được nghe đọc hợp đồng, chỉ có ông T hỏi chị Q sao làm lâu thế thì chị Q bảo thủ tục đất cát phức tạp lắm. Sau khi làm xong thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Q viết một giấy nhận số tiền 500 triệu đồng, đến ngày 30/6/2021 chị Q chưa có tiền trả, anh H, anh H liên tục nhắn tin đòi tiền và đe dọa gặp bố mẹ chồng chị Q, chị Q nhiều lần xin khất, anh H và anh H liên tục đăng bài trên mạng bán mảnh đất số 281 và giục chị Q không nhanh đem tiền ra trả thì sẽ bán mất đất. Ngày 20/9/2021 chị Q đã lấy số tiền của gia đình 01 tỉ đồng trả cho anh H, anh H để xin bìa đất về, nhưng sau khi nhận tiền hai anh nói có người trả 2,2 tỷ rồi. Anh H nói phải trả thêm tiền nữa mới cho chuộc lại đất. Vì việc giao nhận tiền anh H, anh H không đưa cho giấy tờ gì nên chị Q buộc phải ký vào giấy tờ do anh H cho soạn sẵn là đặt cọc để có chứng cứ đã trả được 1 tỷ đồng. Sau đó anh H, anh H lại tiếp tục đòi thêm tiền, liên tục nhắn tin đe dọa đến gặp bố mẹ chị Q, đe dọa bán mảnh đất, ngày 02/11/2021 chị Q trả thêm 400 triệu đồng, lần tiếp theo 22/11/2021 đưa tiếp 200 triệu đồng, lần cuối là ngày 21/12/2021 trả 100 triệu đồng. Tất cả số tiền trên chị Q đều lấy của gia đình. Sau đó anh H anh H lại nói bây giờ đất lên 3,5 tỷ và yêu cầu chị Q trả thêm, thấy chị Q không trả được tiền nữa anh H, anh H cho người vào nhà chồng chị Q đòi đất. Chị Q sợ nên đã trốn khỏi nhà. Bản thân chị Q cũng không biết thửa đất đang tranh chấp ở đâu và cũng không có giao dịch mua bán gì với anh H Anh Hoàng. Việc ký chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay tiền. Chị Q thừa nhận đã có lỗi với gia đình ông T, do muốn sử dụng bìa đất để thế chấp vay tiền nên không nói rõ việc làm của mình, khiến gia đình ông T tin tưởng làm thủ tục công chứng

cho gia đình ông N nên mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng, anh H anh H có xem kỹ và chị Q đã nói rõ bìa đất là của gia đình ông T bán lại cho gia đình ông N, L dụng việc chị Q làm sai với gia đình để không chế đe dọa đòi tiền. Chị Q yêu cầu anh H, anh H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T và gia đình ông N. Chị Q không có đơn yêu cầu độc lập, hiện nay chị Q đã làm đơn tố cáo anh H, anh H ra cơ quan công an điều tra về hành vi cho vay nặng lãi và cưỡng đoạt tài sản, yêu cầu trả lại số tiền đã vượt đã nhận vượt quá số tiền vay 500 triệu đồng, chấp nhận trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tr trình bày: Năm 2017, gia đình bà mua của ông Nguyễn Văn T là anh trai ruột của ông N các thửa đất tại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xóm Đồng Sông thuộc tổ 10, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay có chữ ký của các thành viên trong gia đình hai bên và xin chữ ký của trưởng xóm. Ông T đưa 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông N, gia đình ông N đã làm thủ tục đăng ký trích đo nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục. Gia đình bà đã trồng cây cam bưởi, đến nay đã được thu hoạch. Cuối năm 2021, có 05 người thanh niên xăm trổ đi ô tô vào nhà bà và nói Q đã vay một ít tiền, họ đưa bìa đất ra và bảo đã mua đất với Q, đã làm bìa rồi, bà có điện điện cho Q nhưng Q đã trốn khỏi nhà. Sau khi Q trở về nhà thì gia đình bà mới biết Q đã cầm bìa đất tên ông T đi vay tiền và còn lấy hết tiền của gia đình đi trả nợ. Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông T và anh H, anh Hoàng. Buộc anh H, anh H phải trả lại giấy tờ đất cho gia đình ông T và gia đình bà, yêu cầu trả lại số tiền đã nhận của Q vượt quá số tiền vay.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Lin, chị Nguyễn Thị A (là con của ông T) trình bày: Các chị đã cùng ký chuyển nhượng 04 thửa đất cho gia đình Nguyễn Văn N vào năm 2017 và chúng kiến ông N đưa tiền 800 triệu đồng cho bố là ông T. Việc chị Q và người của công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng đất, các chị đều tin tưởng là Q làm thủ tục đất đai cho nhà ông N nên không ai đọc, đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng được soạn sẵn mà không biết đang bị lừa dối. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông T và anh H, anh Hoàng.

Văn phòng công chứng Doanh Sinh có văn bản nêu ý kiến: Khẳng định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và hai anh H, H là hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình có văn bản nêu ý kiến: Điều kiện chuyển nhượng đảm bảo quy định tại khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, trình tự thủ tục chuyển nhượng QSD đất đảm bảo theo quy định tại khoản 1,2 điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tr hợp Tòa án có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, chi nhánh sẽ thực hiện theo bản án.

Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình tiến hành xác minh đối với chị Nguyễn Thị Đoàn: Chị Đoàn xác nhận chị Q hỏi chị Đoàn là có một bìa đất Q đã mua nhưng chưa chuyển tên nhờ công chứng muốn mua bán hoặc cầm cố, có

chỗ nào có nhiều tiền không để giao dịch. Chị Đoàn cho Q số điện thoại của anh H để Q tự liên hệ. Sau đó mọi việc xảy ra như thế nào chị Đoàn không biết, không liên quan, chị Đoàn từ chối làm chứng trong vụ án.

Lời khai của chị Đinh Thị Thủy là hộ liên kết với các thửa đất anh H, anh HTiến Hành giao dịch; ông Đinh Trần Hanh là tổ trưởng tổ 10 phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, xác nhận: Nguồn gốc các thửa đất của gia đình ông N đang sử dụng trước đây là của gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng để trồng keo, sắn, dưa. Đến năm 2017 gia đình ông T đã chuyển nhượng cho gia đình em trai là Nguyễn Văn N, do hai ông bà đã già không canh tác được. Chị Thủy, được nhờ ký làm giấy làm chứng giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa hai gia đình, gia đình ông N đã sử dụng đất để trồng cam, bưởi từ đó đến nay Việc chị Q đưa mấy người đến ký giáp ranh thì ông Hanh và chị Thủy cũng có suy nghĩ là làm thủ tục đo đạc cho gia đình ông N nên ký luôn cho Q.

Lời khai của các ông Đồng Quan Mạch, bà Đinh Thị Giá, ông Nguyễn Văn Thanh là các hộ có đất liền kề với phần diện tích đất ông N đang sử dụng : Xác định nguồn gốc các thửa đất gia đình ông N đang sử dụng là do trước đây gia đình ông T đã sử dụng và đã chuyển nhượng lại cho gia đình ông N sử dụng trồng cam, bưởi, sau đó có thấy chị Q và một số người đến yêu cầu chỉ mốc giới liền kề thì các ông bà đã ra chỉ giáp ranh vào các giấy tờ cho họ chứ không biết nội dung giao dịch là gì.

Lời khai của anh Nguyễn Việt Tuấn, chị Bùi Thị Trang tại tổ 3, phường Kỳ Sơn, Tp Hòa Bình: Anh Tuấn chị Trang công nhận có một lần nhìn thấy anh H, anh Hđi cùng một người nữa và cùng chị Q, anh Hưng (chồng chị Q) vào quán của nhà anh Tuấn, có nhìn thấy chị Q đưa cho họ một cục tiền, không biết là bao nhiêu, sau đó họ đưa cho nhau giấy tờ gì để chị Q ký vào, không biết rõ nội dung câu chuyện mà chỉ nghe thấy họ nói với nhau loáng thoáng về đất đai.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 và bản đồ đo vẽ tại bản đồ địa chính số 09/2022, hệ tọa độ VN2000, tổ 10, tờ bản đồ 13 (314536-7-D) đã xác định: Khu đất chị Q đưa cho anh H, anh H đến xem và đã tiến hành trích đo để làm thủ tục chuyển nhượng là các thửa 128 diện tích 2148 m², thửa 14 diện tích 4264 m², thửa 252 diện tích 8303,5 m², thửa 264 diện tích 10953,2m², các thửa đất này gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng trồng cam, bưởi, phía giáp đường bê tông có một cái ao gia đình ông N đang sử dụng thả cá. Các thửa đất này có vị trí, diện tích khác với thửa đất mà anh H, H đã thực hiện chuyển nhượng sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 281 diện tích 19504,1 m², gia đình ông N đang sử dụng trồng cây keo.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 03/8/2022: các bên đương sự thống nhất giá trị đất khu vực đang tranh chấp là 200.000 đồng/m². Đối với tài sản trên đất: 350 cây bưởi có tổng giá trị 196.000.000 đồng; 200 cây cam có tổng giá trị 84.000.000 đồng; 2.000 cây keo có tổng giá trị 344.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS - ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình Quyết định:

Căn cứ điều 26, 34, 35, 39, 147, 217; Khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điều 124, 131, 132, 407, 408, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Tuyên xử:

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N “ yêu cầu hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản”.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1/ Hủy hợp đồng công chứng số 913, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2021 của Văn phòng công chứng Doanh Sinh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G, chị Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Lin và anh Nguyễn Mạnh H, anh PH Văn Hbị vô hiệu.

2/ Buộc anh Nguyễn Mạnh H, PH Văn Htrả lại cho ông Nguyễn Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 262074. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00174 do Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Sơn cấp ngày 28/12/2012 tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hủy bỏ cập nhật ngày 21/7/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình xác nhận nội dung chuyển nhượng tại trang 03 thay đổi tên người sử dụng từ hộ ông Nguyễn Văn T, Bà Đinh Thị G sang tên ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Htạ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 262074.

3/ Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và môi Tr tỉnh Hòa Bình hủy bỏ cập nhật ngày 21/7/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình xác nhận nội dung chuyển nhượng tại trang 03 thay đổi tên người sử dụng từ hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G, sang tên ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Htạ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 262074.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 10/11/2022 ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hcó đơn kháng nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm: xem xét, giải quyết toàn bộ những vấn đề trong bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 10/01/2023 ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hcó đơn kháng cáo bổ sung: Tại các lần hòa giải, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm chúng tôi có yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền đặt cọc 1,7 tỉ đồng đặt cọc ngày 20/9/2021giữa chúng tôi và chị Q để giải quyết triệt để vụ án nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết là ảnh hưởng đến quyền L của chúng tôi, các tài liệu do nguyên đơn và người có quyền L nghĩa vụ liên quan cung cấp đều là bản phô tô, không có giá trị pháp lý. Vì vậy yêu cầu Toà án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hgiữ nguyên kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình ông T và anh H anh Hoàng, khi nhận chuyển nhượng không được các cơ quan có thẩm quyền dẫn đạc và chỉ vị trí mốc giới, không biết chính xác vị trí của thửa đất, khi tiến hành thẩm định tại chỗ anh H anh H đã chỉ không đúng thửa đất mà mình nhận chuyển nhượng. Thực tế gia đình ông T không thỏa thuận trao đổi mua bán thửa đất số 281 với anh H, anh H và cũng không nhận tiền của anh H, anh H không ủy quyền cho chị Q đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với anh H, anh H là do bị chị Q lừa dối Cấp sơ thẩm hủy tuyên hủy hợp đồng công chứng số 913, quyền số 01/2021TP/CC- SCC HĐGD ngày 09/6/2021 của văn phòng công chứng Doanh Sinh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T bà Đinh Thị G, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Thị Lin và anh Nguyễn Mạnh H, PH Văn H bị vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ thông qua Q có việc anh H anh H mua đất và có việc anh H anh H giao tiền cho chị Q và giao dịch này cũng xuất phát từ thửa đất 281. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại buổi tiếp cận công khai chứng cứ ngày 7/4/2022 phía bị đơn anh H anh H và luật sư người bảo vệ quyền L cho bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan chị Q đều có yêu cầu giải quyết số tiền đặt cọc trong cùng một vụ án. Cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền L của bị đơn. Về việc thu thập tài liệu để làm chứng cứ giải quyết vụ án đều là bản sao không được công chứng hoặc chứng thực không có xác nhận của cơ quan, tổ chức, do đó việc sử dụng các tài liệu này để giải quyết vụ án là vi phạm khoản 1 điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Những sai sót trên không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo đề ngày 10/11/2022 của ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hoàng, gửi đến Tòa án ngày 15/11/2022 trong thời gian luật định và hợp lệ.

Đơn bổ sung kháng cáo đề ngày 10/01/2023 ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hkháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm trong thời gian luật định và hợp lệ.

[2]. Xét kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hyêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Toà án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hoà Bình:

Thứ nhất: Việc cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G ,chị Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị Lin với anh Nguyễn Mạnh H , anh PH Văn H là bị vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Mặc dù trong bản án sơ thẩm có nêu việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và nhận định không có việc mua bán đất giữa ông T và anh H anh H nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên thực tế thông qua Chị Q đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 281 đất của gia đình nhà ông T và có việc anh H anh H đã chuyển tiền 500 triệu cho chị Q, chị Q đã nhận số tiền này. Việc cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án, là ảnh hưởng đến quyền L của bị đơn.

Thứ hai: Các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài để làm chứng cứ vụ án chưa đúng quy định tại khoản 1 điều 95 BLTTDS, nhiều tài liệu là bản photo copy không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không có giá trị pháp lý. Không có biên bản của Tòa án về việc xác nhận đã được thông qua bản chính.

Ngoài ra cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn N.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Những sai sót trên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn H hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hoà Bình xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Mạnh H, ông PH Văn Hoàng.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 6/3/2023.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại HN
- VKSND cấp cao tại HN
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND TP Hòa Bình, tỉnh HB
- Chi cục THADS TP Hòa Bình, tỉnh HB
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Lý Thị Đoàn

