

Bản án số: 06/2018/DS-PT
Ngày: 30 - 01 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Châm;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trung Vân;
Bà Lương Thị Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Hồng Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2017/TLPT-DS ngày 02/11/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị U: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư V và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, chi nhánh tại Lạng Sơn theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/10/2017; địa chỉ: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Chị Đoàn Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L,

tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Anh Đoàn Văn K, sinh năm 1990. Hiện đang chấp hành án tại trại giam N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Văn K:* Bà Trần Thị N theo Giấy ủy quyền ngày 16/3/2017; địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư V và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, chi nhánh tại Lạng Sơn theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2017; địa chỉ: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Văn phòng Công chứng H;* địa chỉ: Phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D - Trưởng Văn phòng Công chứng H; địa chỉ: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Văn Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Gia đình ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N; trú tại: Thôn M, xã M, thành phố L có 03 thửa đất gồm: Thửa số 103 thuộc tờ bản đồ số 69, diện tích 11.568m²; thửa số 61a, thuộc tờ bản đồ số 70, diện tích 1.590m²; thửa 85b, thuộc tờ bản đồ số 70, diện tích 2.556m² bản đồ địa chính xã M. Các thửa đất trên đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-229550 do UBND thành phố L cấp ngày 19/5/2000 mang tên hộ ông Đoàn Văn Q.

Do có người quen giới thiệu nên bà Nguyễn Thị U đã đến hỏi mua thửa đất số 103 và hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.900.000.000,đồng. Ngày 20/3/2016, bà Nguyễn Thị U đã đến đặt cọc 100.000.000,đồng và hai bên có viết giấy biên nhận tiền đặt cọc.

Ngày 24/3/2016, phía nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H và phía bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng đến Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại như đã thỏa thuận. Tại Văn phòng công chứng, gia đình bà U đề nghị mua thêm 02 thửa đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-229550, cụ thể là thửa 61a, 85b với giá 350.000.000,đồng. Khi hai bên thỏa thuận xong, ông Q, bà N, chị H và bà U, ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà U và ông Đ đã làm giấy giao nhận tiền cho gia đình ông Q số tiền là

1.250.000.000,đồng cộng với số tiền đặt cọc trước (ngày 20/3/2016) là 100.000.000,đồng thành 1.350.000,đồng. Tuy nhiên, do trong hồ khẩu nhà ông Q còn anh Đoàn Văn K (là con trai ông Q), hiện nay đang chấp hành án tại trại giam N nên chưa thể ký hợp đồng được. Ngày 25/3/2016, gia đình ông Q cùng Công chứng viên xuống trại giam N làm thủ tục ủy quyền sau đó phía Văn phòng Công chứng hoàn thiện hồ sơ. Đến ngày 14/4/2016, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 103, 61a, 85b. Sau đó hai bên đã xảy ra tranh chấp vì bà Trần Thị N (vợ ông Đoàn Văn Q) cho rằng bà Nguyễn Thị U chưa trả được hết tiền mua bán đất.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Q trình bày: Gia đình ông có được bán 03 thửa đất cho nhà bà U và hai bên đã thỏa thuận giá: 1.900.000.000,đồng (đối với thửa đất 103) + 350.000.000,đồng (đối với hai thửa đất 61a, 85b) = 2.250.000.000,đồng. Bà U đã trả cho gia đình ông: 100.000.000,đồng (tiền đặt cọc ngày 20/3/2016) + 1.250.000.000,đồng (trả tiền tại Ngân hàng ngày 14/4/2016) = 1.350.000.000,đồng. Nay bà U còn phải trả cho gia đình ông 900.000.000,đồng. Do không hiểu biết pháp luật nên tại Văn phòng Công chứng A ngày 24/3/2016, gia đình ông đã ký vào giấy giao nhận tiền với nội dung bán 03 thửa đất trên với giá 1.350.000.000,đồng. Gia đình ông Q có thắc mắc nhưng Công chứng viên giải thích hôm nay gia đình nhận bao nhiêu tiền thì ký nhận đủ số tiền đó; số tiền còn lại hai bên gia đình tự trả cho nhau, không ghi vào hợp đồng và bà U có nói số tiền còn lại 900.000.000,đồng, bà sẽ thanh toán đủ cho gia đình vào một ngày gần đây. Vì tin tưởng gia đình bà U nên gia đình ông Q đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và đồng thời ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-229550 cho bà U để bà U đi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau một thời gian không thấy bà U đến trả tiền như đã hứa, gia đình ông đã nhiều lần gọi điện và đến nhà thì bà U cho rằng đã được thanh toán hết số tiền mua bán đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông đề nghị gia đình bà U phải trả đủ 900.000.000,đồng tiền mua bán đất cho gia đình ông. Ngày 27/7/2017, ông thay đổi nội dung khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Công chứng A và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Cụ thể gia đình bà U sẽ trả lại đất cho gia đình ông và gia đình ông trả lại số tiền 1.350.000.000,đồng cho bà U.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H trình bày: Bà có được thỏa thuận mua bán thửa đất 103 với giá 1.900.000.000,đồng nhưng số tiền đó bao gồm bán cả một con đường đi vào thửa đất trên có chiều rộng 5m, chiều sâu khoảng 60m-70m. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu bà biết được gia đình ông Q không có con đường như thỏa thuận nên bà đã đề nghị bà N viết lại giấy giao nhận tiền đặt cọc và thửa đất 103 trên chỉ mua với giá 1.000.000.000,đồng. Ngày 25/3/2016, tại Văn phòng Công chứng A, bà đã đặt vấn đề mua 02 thửa còn lại với giá 350.000.000,đồng. Tổng giá trị 03 thửa đất trên là 1.300.000.000,đồng và bà đã trả tiền đủ. Nay bà không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn: Bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H, anh Đoàn Văn K đều nhất với ý kiến của ông Đoàn Văn Q và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn: Ông Phạm Văn Đ nhất trí với yêu cầu của bà Nguyễn Thị U và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H trình bày: Do có sự thỏa thuận của gia đình ông Đoàn Văn Q với gia đình bà Nguyễn Thị U nên ngày 25/3/2016, tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi soạn thảo hợp đồng, Công chứng viên cho hai bên đọc lại hợp đồng và nghe Công chứng viên đọc, giải thích về quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên, hai bên hiểu và đồng ý với nội dung bản soạn thảo Hợp đồng và thực hiện ký kết hợp đồng. Công chứng viên hỏi các bên đã giao nhận đủ tiền chưa, các bên đều thừa nhận đã giao nhận đủ tiền, việc giao nhận tiền do hai bên đã tự thực hiện. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ thanh toán số tiền còn thiếu 900.000.000, đồng (chín trăm triệu đồng).

2. Công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H và anh Đoàn Văn K với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U ngày 25/3/2016 là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2017, nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Công chứng A.

Tại phiên tòa:

Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H thay đổi nội dung kháng cáo, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) giữa gia đình ông và gia đình bà Nguyễn Thị U và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng các bên chuyển nhượng lại tiền và đất như ban đầu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về tố tụng từ khi thụ lý và tại phiên tòa; các đương sự thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết: Quá trình thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng cho thấy ngày 20/3/2016 hai bên viết hai giấy biên nhận có nội dung khác nhau, một giấy không ghi giá tiền chuyển nhượng, chỉ ghi bên bị đơn giao cho bên nguyên đơn 100.000.000, đồng tiền đặt cọc và có chữ ký của ông Q và bà N; còn một giấy ghi giá chuyển nhượng là 1.900.000.000, đồng và chỉ có chữ ký của bà N, không có chữ ký của ông Q. Mặt khác, trong nội dung cả hai giấy đều không thể hiện và ghi rõ là bán thửa đất nào, 01 thửa hay 03 thửa.

Sau đó hai bên lại viết hai giấy giao nhận tiền không ghi ngày, tháng, năm có nội dung ngày 24/3/2016 bên bị đơn đã giao cho bên nguyên đơn 1.350.000.000, đồng; cùng nội dung ngày 25/3/2016 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất giá 1.350.000.000, đồng. Như vậy thời điểm viết giấy giao nhận tiền là không xác định được và có sau thời điểm giao nhận tiền ngày 24/3/2016 là không phù hợp, hơn nữa phần ký tên của hai tờ giấy giao nhận tiền cũng không giống nhau. Như vậy hai tờ giấy giao nhận tiền không có giá trị chứng minh về việc thỏa thuận giữa các bên.

Trên cơ sở những phân tích ở trên không có căn cứ cho rằng giá chuyển nhượng là bao nhiêu, chuyển nhượng 01 thửa hay 03 thửa. Như vậy các điều khoản chính của hợp đồng là không rõ ràng, mâu thuẫn với nhau và không thể thực hiện được.

Về việc ủy quyền: Giao 03 thửa đất được cấp cho hộ ông Q, trong đó gồm cả anh Đoàn Văn K (là con trai ông Q) đang thụ án tại trại giam N. Ngày 25/3/2016 anh K làm thủ tục ủy quyền cho ông Q chuyển nhượng 03 thửa đất, nhưng trước đó vào các ngày 20 và 24/3/2016 ông Q, bà N và chị H đã thực hiện việc thỏa thuận mua bán, giao nhận tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên bị đơn, chưa được sự đồng ý hoặc ủy quyền của anh K. Như vậy việc ông Q, bà N, chị H tự thực hiện việc chuyển nhượng đất của hộ gia đình làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh K, do đó theo quy định của pháp luật thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất là vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, theo đó hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất của ông Q, bà N đã được thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng cho gia đình bà U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H là hợp lệ, trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đoàn Văn Q và gia đình bà Nguyễn Thị U ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H); xét thấy:

[3] Do có người quen giới thiệu nên bà Nguyễn Thị U đã đến nhà ông Đoàn Văn Q hỏi mua đất đồi tại Thôn M, xã M, thành phố L. Sau khi bà U đặt vấn đề, ông Q đã đồng ý bán thửa đất 103, tờ bản đồ số 69 diện tích 11.568m² cho bà Nguyễn Thị U với giá 1.900.000.000,đồng.

[4] Ngày 20/3/2016, bà U đã đến đặt cọc tiền mua đất và hai bên đã viết hai giấy biên nhận: Một giấy biên nhận có nội dung: “*Nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 229550 của UBND thị xã L số tiền 100.000.000,đ “một trăm triệu đồng”*” (gọi tắt là Giấy biên nhận 1). Giấy biên nhận 1 có chữ ký của người giao tiền bà Nguyễn Thị U và chữ ký của người nhận tiền bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q do gia đình bà U giữ. Giấy biên nhận thứ hai có nội dung: “*Hai vợ chồng tôi có nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 229550 cấp ngày 19/5/2000 của UBND thị xã L, bán giá 1.900.000.000,đồng (một tỉ chín trăm triệu đồng); số tiền đặt cọc 100.000.000,đồng (một trăm triệu đồng); số tiền còn lại 1.800.000.000,đồng (một tỉ tám trăm triệu đồng)*” (gọi tắt là Giấy biên nhận 2). Giấy biên nhận 2 có chữ ký của người giao tiền bà Nguyễn Thị U và chữ ký của người nhận tiền bà Trần Thị N do gia đình ông Q giữ. Hai giấy biên nhận trên, gia đình ông Q xác nhận được viết vào cùng một thời điểm có nội dung như nhau nhưng một bản viết đầy đủ, một bản viết tóm tắt nội dung. Mỗi gia đình giữ một bản để có căn cứ xác nhận việc thỏa thuận mua bán và giao tiền đặt cọc.

[5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2017, bà Nguyễn Thị U xác nhận có việc hai bên cùng thỏa thuận mua bán đất với giá 1.900.000.000,đồng nhưng trong đó mua 03 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri O-229550 ngày 19/5/2000 và một con đường đi vào chân đồi có chiều rộng là 5m, chiều sâu khoảng 60-70m (diện tích con đường khoảng 300m²). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U thay đổi lời khai và xác nhận bà có đến nhà ông Q thỏa thuận chỉ mua thửa đất 103 và một con đường đi vào với giá 1.900.000.000,đồng. Ngày 20/3/2016, bà U đã đến đặt cọc 100.000.000,đồng và viết giấy biên nhận 1. Tuy nhiên, sau khi được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố L cấp cho ông Q đối với thửa đất 103, bà không thấy có con đường đi vào chân đồi nên bà đã đề nghị bà Trần Thị N (là vợ của ông Q) viết lại giấy biên nhận 2 vì giá thửa đất 103 đã được thay đổi.

[6] Xét thấy, trong hai giấy biên nhận đặt cọc giữa hai gia đình lập không ghi cụ thể bán thửa đất nào, bán 01 thửa, hay 03 thửa và không thể hiện có việc bán con đường; nội dung hoàn toàn khác nhau. Mặt khác, lời khai của ông Q và bà U có sự mâu thuẫn về việc thỏa thuận giá mua bán thửa đất 103. Ông Q có đưa ra hai nhân chứng gồm: Ông Phùng Thắng C, ông Lữ Văn D (là người hàng xóm được chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất và là người giới

thiệt mua bán đất). Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng các ông cho biết bà U đến nhà ông Q đặt vấn đề mua thửa đất 103 và hai bên nhất trí với giá 1.900.000.000,đồng.

[7] Bà Nguyễn Thị U có đưa ra nhân chứng anh Nguyễn Văn H (là cháu của bà U và đi cùng bà U đến nhà ông Q mua đất). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, anh H cho biết gia đình bà U đến hỏi mua thửa đất 103 và một con đường đi vào chân đồi, hai bên thỏa thuận với giá 1.900.000.000,đồng, như vậy có căn cứ xác định số tiền 1.900.000.000,đ ghi trong giấy biên nhận tiền là giá tiền của một thửa đất số 103. Hơn nữa, trên thực tế, con đường đi vào chân đồi là con đường dân sinh của người dân đi lại; không có con đường riêng độc lập thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Q. Trước khi bà Nguyễn Thị U đến mua đất, bà cũng tự đi tìm hiểu rất kỹ nguồn gốc thửa đất, quá trình quản lý, sử dụng nên biết rõ thửa đất cần mua. Vì vậy, những căn cứ lập luận bà U đưa ra mua thêm con đường là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Ngày 24/3/2016, gia đình ông Đoàn Văn Q và gia đình bà Nguyễn Thị U có đến Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng công chứng, gia đình bà U đề nghị mua thêm 02 thửa đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-229550, cụ thể là thửa 61a, 85b với giá 350.000.000,đồng. Khi hai bên thỏa thuận xong, ông Q, bà N, chị H và bà U, ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà U và ông Đ đã trả tiền cho gia đình ông Q số tiền là 1.250.000.000,đồng cộng với số tiền đặt cọc trước (ngày 20/3/2016) là 100.000.000,đồng thành 1.350.000.000,đồng. Tuy nhiên, do trong hộ khẩu nhà ông Q còn anh Đoàn Văn K (là con trai ông Q), hiện nay đang chấp hành án tại trại giam N nên chưa thể hoàn thiện thủ tục. Ngày 25/3/2016 (là sau một ngày), gia đình ông Q cùng Công chứng viên xuống trại giam N làm thủ tục ủy quyền và sau đó phía Văn phòng Công chứng hoàn thiện hồ sơ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị U cũng khẳng định sự việc trên là có thực và đúng thực tế. Xét thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền trước thời điểm ký văn bản ủy quyền của anh Đoàn Văn K là không phù hợp. Việc Văn phòng Công chứng tự hoàn thiện hồ sơ là vi phạm quy định của pháp luật.

[9] Trong hồ sơ có thể hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung khác nhau do Văn phòng Công chứng lập:

1. Đối với Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng không ghi cụ thể ngày, tháng, năm, địa điểm, nơi lập hợp đồng chỉ ghi chúng tôi gồm: “Bên chuyển nhượng (gọi là bên A) gồm: hộ ông Đoàn Văn Q, Trần Thị N, Đoàn Thị H, Đoàn Văn K; Bên nhận chuyển nhượng (gọi là bên B) gồm: ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị U. Tại Điều 1 ghi: “*Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất cụ thể là thửa đất số 103, tờ bản đồ 69, diện tích 11.586m², địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L*”; Điều 2 ghi: “*Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận, không ghi giá cả cụ thể, phương thức thanh toán bằng tiền mặt (bên B đã giao đủ tiền cho bên A), việc thanh toán do hai bên tự thực*

hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”... Phần cuối hợp đồng có chữ ký của các thành phần tham gia gồm Bên A: ông Đoàn Văn Q, Trần Thị N, Đoàn Thị H, ký thay Đoàn Văn Q; Bên B: ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị U. Phần lời chứng được lập thành một trang riêng đề ngày 25/3/2016, phần ký giáp lai của lời chứng chỉ có đại diện bên B là bà Nguyễn Thị U ký, không có chữ ký của bên A, thể hiện phiên diện, thiếu khách quan, không hợp pháp.

2. Đối với Hợp đồng thứ hai: Lập giống hợp đồng thứ nhất, hợp đồng không ghi cụ thể ngày, tháng, năm, địa điểm, nơi lập hợp đồng chỉ ghi chúng tôi gồm: “Bên chuyển nhượng (gọi là bên A) gồm: hộ ông Đoàn Văn Q, Trần Thị N, Đoàn Thị H, Đoàn Văn K; Bên nhận chuyển nhượng (gọi là bên B) gồm: ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị U, Điều 1 ghi: “*Quyền sử dụng đất của bên A đối với 02 thửa đất, cụ thể là: Thửa đất số 61a, tờ bản đồ 70, diện tích 1.590m²; thửa đất số 85b, tờ bản đồ 70, diện tích 2.556m²; cùng địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; Điều 2 giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán: ghi do hai bên tự thỏa thuận, không ghi giá cả cụ thể, phương thức thanh toán bằng tiền mặt (bên B đã giao đủ tiền cho bên A), việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật..”*. Phần cuối hợp đồng có chữ ký của các thành phần tham gia gồm Bên A: ông Đoàn Văn Q, Trần Thị N, Đoàn Thị H, ký thay Đoàn Văn Q; Bên B: ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị U. Phần lời chứng được lập thành một trang riêng đề ngày 25/3/2016, phần ký giáp lai của lời chứng chỉ có đại diện bên B là bà Nguyễn Thị U ký, không có chữ ký giáp lai của phía bên A, thể hiện phiên diện, thiếu khách quan, không hợp pháp.

[10] Giấy giao nhận tiền: *Bên chuyển nhượng (gọi là bên A) gồm: ông Đoàn Văn Q, Trần Thị N, Đoàn Thị H; bên nhận chuyển nhượng (gọi là bên B) gồm: ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị U, nội dung thỏa thuận ghi ngày 25/3/2016 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất số: 103 + 61a + 85b, tờ bản đồ 69 + 70, tổng diện tích đất chuyển nhượng 15.714m². Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.350.000.000,đồng (một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng). Theo nội dung giấy giao nhận tiền thì ngày 24/3/2016 bên B đã giao cho bên A số tiền 1.350.000.000,đồng và có xác nhận của bên giao và bên nhận tiền.*

[11] Theo Hợp đồng ủy quyền: Bên ủy quyền (gọi là bên A) gồm: ông Đoàn Văn K; bên được ủy quyền (gọi là bên B) gồm: ông Đoàn Văn Q; nội dung bên A là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến 03 thửa đất số 103, 61a, 85b: *nội dung của hợp đồng ủy quyền không ghi ngày, tháng, năm, địa chỉ nơi ký hợp đồng; tại Điều 2 có ghi thời hạn ủy quyền 05 (năm) năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực pháp luật hoặc hợp đồng này hết hiệu lực theo quy định và có lời chứng của công chứng viên ghi ngày 25/3/2016. Như vậy theo giấy giao nhận tiền, ngày 24/3/2016 bên B đã giao cho bên A số tiền 1.350.000.000,đồng và có xác nhận của bên giao và bên nhận tiền trước khi có văn bản ủy quyền của anh Đoàn Văn K.*

[12] Từ những phân tích trên cho thấy việc lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao nhận tiền các thửa đất nói trên đã vi phạm về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng, thực hiện không đúng quy định Điều 698 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005, Phần lời chứng của 02 bản hợp đồng chỉ có bên B là bà Nguyễn Thị U ký vào phần giáp lai, thiếu thành phần ký của bên A, không đảm bảo tính khách quan, nên không hợp lệ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao nhận tiền trước khi có văn bản ủy quyền của anh Đoàn Văn K là không hợp pháp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Đoàn Văn K.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H đều khẳng định ban đầu gia đình chỉ có ý định bán thửa đất 103, giá 1.900.000.000,đồng. Đến ngày 24/3/2016, khi đến Văn phòng Công chứng gia đình bà U, ông Đ lại thỏa thuận mua thêm hai thửa đất còn lại, là thửa 61a, 85b với giá chuyển nhượng là 350.000.000,đồng. Tuy nhiên khi làm giấy giao nhận tiền Công chứng viên chỉ ghi thỏa thuận 03 thửa đất có giá 1.350.000.000,đồng bà N có thắc mắc và hỏi Công chứng viên và được trả lời: *“Hai bên nợ nhau bao nhiêu thì tự biết”*. Do tin tưởng Công chứng viên và bà U nói: *“Cứ giao giấy tờ cho bà U để đi làm thủ tục khi nào làm xong thủ tục giấy tờ sẽ trả nốt số tiền còn lại 900.000.000,đồng”*. Do tin tưởng và không hiểu biết pháp luật nên bà N đã đồng ý và không yêu cầu bà U viết giấy biên nhận nợ số tiền còn lại. Nhưng do chờ lâu không thấy gia đình bà U trả nốt tiền còn lại nên bà N đã gọi điện liên lạc nhiều lần và đến đòi thì được bà U trả lời đã trả đủ số tiền và bà N đã đơn khởi kiện. Xét thấy lời trình bày của ông Q, bà N, chị H là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên phía bị đơn bà U, ông Đ chỉ công nhận việc nhận chuyển nhượng 03 thửa đất với giá 1.350.000.000,đồng là đúng và không có ý chí thỏa thuận với bà N về việc giải quyết vụ án. Như vậy là đã có hành vi gian dối trong khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết giấy giao nhận tiền của 03 thửa đất nói trên. Theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu...”*. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đoàn Văn Q và gia đình bà Nguyễn Thị U lập ngày 25/3/2017 tại Văn phòng Công chứng A để công nhận giao dịch trên là Hợp đồng hợp pháp là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bên đương sự. Do vậy, xét kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, cần tuyên bố 02 hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do không tuân thủ về mặt nội dung và hình thức và bị lừa dối; sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L. Việc sửa bản án sơ thẩm là do lỗi cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ sai, không đúng.

[14] Xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N có trách nhiệm phải trả lại số tiền 1.350.000.000,đồng cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ; đồng thời bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ phải

trả lại 03 thửa đất gồm: Thửa số 103, tờ bản đồ số 69, diện tích 11.568m²; thửa số 61a, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.590m²; thửa 85b, diện tích 2.556m² tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính xã M, thành phố L cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H quản lý, sử dụng hợp pháp. Huy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 754311 cấp ngày 14/4/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 69; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 11.568m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 754320 cấp ngày 14/4/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với hai thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 70; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 1.590m²; thửa đất số 85b, tờ bản đồ số 70; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 2.556m²).

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L nên phần án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại nghĩa vụ chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Yêu cầu của ông Đoàn Văn Q được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[16] Án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nên ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H; sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, cụ thể:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 132, 137, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 38; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Tuyên bố giao dịch dân sự hay còn gọi là 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, giữa: Bên chuyển nhượng (gọi là Bên A) gồm: Ông Đoàn Văn Q; bà Trần Thị N; chị Đoàn Thị H; anh Đoàn Văn K với bên nhận chuyển nhượng (gọi là Bên B) gồm: Ông Phạm Văn Đ; bà Nguyễn Thị U được lập ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) đối với các thửa đất số 103, tờ bản đồ 69, diện tích 11.586m²; thửa đất số 61a, tờ bản đồ 70, diện tích 1.590m²; thửa đất số 85b, tờ bản đồ 70, diện tích 2.556m²; cùng địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu:

2.1. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ số tiền 1.350.000.000,đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đương có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ; gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 754311 cấp ngày 14/4/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 69; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 11.568m². Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 754320 cấp ngày 14/4/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với hai thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 70; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 1.590,0m²; thửa đất số 85b, tờ bản đồ số 70; địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L; diện tích 2.556,0m². Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U.

- Hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng 03 thửa đất và các tài gắn liền với đất số 103, tờ bản đồ 69, diện tích 11.586m²; thửa đất số 61a, tờ bản đồ 70, diện tích 1.590m²; thửa đất số 85b, tờ bản đồ 70, diện tích 2.556m²; cùng địa chỉ Thôn M, xã M, thành phố L, có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với 03 thửa đất trên.

3. Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị U phải chịu 300.000,đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước. Ông Đoàn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 19.500.000,đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2012/00376 ngày 03/01/2017 của Chi cục Thị hành án dân sự thành phố L.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Q, bà N, chị H mỗi người 300.000,đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên

lai thu số AA/2012/03054; AA/2012/03056; AA/2012/03055 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành dân sự thành phố L.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA; TDS; HCTP; KTNV&THA.

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

Hồ Đức Châm