TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2018/DS-PT
Ngày: 19-01-2018
V/v tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Bà **Phạm Thị Thanh Giang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 tháng 01 và ngày 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2017/TLPT-DS ngày 26-10-2017 về việc tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị Bích T**; sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- *Bị đơn:* Chị **Đỗ Thị Thu N**, sinh năm 1976 (Có mặt);

Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn H: Chị Đỗ Thị Thu N, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11-4-2017).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1962 (Có mặt);

2. Bà **Tống Thị Thúy H**, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số nhà 23/7, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H: Luật sư **Trần Thanh H** – Văn phòng Luật sư Thanh H, Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

3. **Văn phòng Công chứng V**;

Địa chỉ: Số 353, đường N, Khu phố M, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Phạm Thanh Đ**, sinh năm 1964; Địa chỉ: 21 Đặng Văn T, khu phố L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2017) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Anh **Phạm Quang T**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 36/3, Hẻm 27, đường Lạc Long Quân, Khu phố 3, Phường 4, thành phố Tây Ninh (Có mặt).

5. Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 316, Tổ 1A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Anh **Nguyễn Phi L**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Nhà số 5, Hẻm 1, đường Q, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

2. Anh **Lê Hoài P**, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Số nhà 23/7, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Văn phòng Công chứng V và ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2016 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Ngày 20-10-2015, chị và anh Nguyễn Văn H, chị Đỗ Thị Thu N có lập *"Giấy nhận cọc bán đất"* do chị Nguyễn Thị L viết và ký tên người làm chứng,

chị đã giao cho anh H, chị N số tiền cọc là 20.000.000 đồng, các bên thỏa thuận anh H, chị N chuyển nhượng cho chị 02 phần đất sau:

+ Phần đất ngang 10 m x dài hết đất, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D; số tiền chuyển nhượng là 170.000.000 đồng; sau đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất ngang 5m liền kề thành diện tích 432 m^2, thửa 635, tờ bản đồ số 21, giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng.

+ Phần đất diện tích 886 m^2, thửa 389, tờ bản đồ số 15 (thửa mới 636, tờ bản đồ số 21); tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D; số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng.

Ngày 04-11-2015, chị T, chị N và anh H đến Văn phòng Công chứng V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 diện tích đất trên; chị đã giao đủ số tiền là 375.00.000 đồng cho chị N, anh H. Tại Văn phòng Công chứng V, chỉ có mặt chị T, chị N, anh H tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có mặt anh T, chị L, không có mặt ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H. Chị đã giao cho anh T số tiền 8.000.000 đồng để anh T thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Tại đây anh T đưa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị ký, vì tin tưởng nên chị ký không đọc lại nội dung và giao lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Do không đọc lại nội dung hợp đồng chuyển nhượng nên chị không biết giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng đối với diện tích đất 432 m^2 và giá 40.000.000 đồng đối với diện tích đất 886 m^2, chị không biết việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H và ông K, bà H đối với diện tích đất 886 m^2.

Ngày 09-11-2015 chị liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện D thì được biết ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 thửa 389, tờ bản đồ số 15 (thửa mới 636, tờ bản đồ số 21), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D. Riêng diện tích đất 432 m^2, thửa 635, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06-01-2016.

Nay chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H và ông K, bà H đối với diện tích đất 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 04-11-2015, số 1844, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD; với các lý do sau:

+ Chị là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 từ anh H, chị N và chị đã giao nhận tiền chuyển nhượng xong với anh H, chị N.

+ Anh H, chị N đã xác định không chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông K, bà H cũng như cho bất cứ ai khác.

+ Chữ ký của ông K, bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh T ký ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Đỗ Thị Thu N và là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 20-10-2015, vợ chồng chị có chuyển nhượng 02 phần đất diện tích 432 m^2, thửa số 635 và diện tích 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh cho chị T như chị T trình bày. Các bên lập *"Giấy nhận cọc bán đất"* do chị Nguyễn Thị L viết và ký tên làm chứng.

Ngày 04-11-2015, vợ chồng chị và chị T đến Văn phòng Công chứng V để ký hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất diện tích trên cho chị T. Anh V công chứng hợp đồng nhưng không có đọc lại nội dung cho các bên cùng nghe; chị ký tên và không có đọc lại hợp đồng. Tại Văn phòng Công chứng V, vợ chồng chị đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất diện tích trên từ chị T là 375.000.000 đồng, có chị L cùng kiểm đến tiền phụ chị và chị đã giao đất cho chị T quản lý, sử dụng đến nay.

Chị không biết lý do tại sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 mang tên ông K, bà H mà không phải là tên chị T; bởi lẽ, từ trước đến nay vợ chồng chị không quen biết, gặp gỡ hay giao dịch liên quan đến đất đai với ông K, bà H, anh T và không có nhận tiền của anh T, ông K, bà H.

Nay vợ chồng chị đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2015 với ông K, bà H đối với diện tích đất 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh và làm thủ tục sang tên cho chị T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2015, anh T giới thiệu cho ông K biết diện tích đất 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ 21, tọa lạc ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Anh T dẫn ông K xem đất nhưng không gặp mặt chủ sử dụng đất, anh T cho ông K biết đất này không có lối đi ra đường giao thông nên giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng đất xong thì sẽ chuyển nhượng thêm đất ở bên cạnh để làm đường ra, vì đất ở bên cạnh là đất của chị T, anh T quen với chị T có thể sắp xếp mua được. Vì vậy, ông K đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 này với số tiền là 120.000.000 đồng.

Ngày 27-10-2015, ông K, bà H giao cho anh T số tiền 120.000.000 đồng và làm giấy ủy quyền cho anh T giao dịch, làm thủ tục giấy tờ để ông K, bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04-11-2015, ông K, bà H không có mặt tại Văn phòng Công chứng, chữ ký và viết tên Lê Văn K, Tống Thị Thúy H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 được công chứng là do anh T ký giùm. Ông K, bà H không đồng ý với yêu cầu của chị T, vì lý do sau:

+ Ông K nhận chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2, chị T nhận chuyển nhượng diện tích đất 432 m^2 là 02 thửa đất khác nhau; có ranh giới rõ ràng được xác định bằng cột xi măng; 02 hợp đồng chuyển nhượng là độc lập với nhau. Hồ sơ lưu tại Văn phòng đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện D thể hiện anh T làm hồ sơ cho ông K; chị T làm hồ sơ cho chị T; không có việc anh T nhận làm thủ tục giấy tờ cho chị T.

+ Ông K nhận chuyển nhượng 886 m^2 đất từ chị N, anh H; chị N, anh H đã đồng ý chuyển nhượng và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà H, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng V ngày 04-11-2015 và được niêm yết công khai tại Uỷ ban nhân dân xã P, Huyện D nhưng không ai có ý kiến, khiếu nại gì là đủ thủ tục theo quy định của Luật Đất đai. Ngày 09-11-2015 ông K, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang giữ bản gốc, cam kết không có bất cứ giao dịch gì liên quan đến diện tích đất trên.

+ Chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N, anh H là thửa đất 638, không phải thửa 636 nhưng nay tranh chấp với ông K là không đúng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 bị hủy thì yêu cầu anh H và chị N hoàn trả lại cho ông K, bà H số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày 04-11-2015 cho đến nay.

Anh Phạm Quang T trình bày:

Trước ngày 27-10-2015 khoảng 10 ngày, anh và con của ông K là anh Lê Hoài P gặp trực tiếp chị L. Chị L dẫn anh và anh P đến xem diện tích đất 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D. Chị L nói diện tích đất 886 m^2 và 432 m^2 là của cha mẹ chị L chia cho chị L nhưng chị L nhờ anh H, chị N đứng tên giùm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chị L toàn quyền định đoạt. Chị L đưa cho anh xem 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô và nói đã chuyển nhượng diện tích đất 432 m^2 cho chị T.

Anh thỏa thuận với chị L diện tích đất 886 m^2 có giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và hẹn chị L đến ngày 04-11-2015 đến Văn phòng Công

chứng V ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh và anh P không có thỏa thuận và không gặp chị N, anh H.

Ngày 27-10-2015, ông K, bà H viết giấy ủy quyền cho anh giao dịch và làm thủ tục sang nhượng diện tích đất 886 m^2. Ngày 04-11-2015 ông K giao cho anh số tiền 120.000.000 đồng, tại Văn phòng Công chứng V, sau khi chị N, anh H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 cho ông K, bà H thì anh trực tiếp đưa số tiền 120.000.000 đồng cho chị L nhận; chị T, anh H, chị N và anh L (nhân viên của Văn phòng Công chứng) chứng kiến.

Chữ ký và viết tên Lê Văn K, Tống Thị Thúy H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 là do anh ký và viết ra; anh V là công chứng viên không biết. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị hủy thì anh sẽ yêu cầu ông K khởi kiện chị N và anh H trả số tiền 120.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng V – Anh V trình bày:

Ngày 04-11-2015, tại Văn phòng Công chứng V, anh nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H với chị T đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H với ông K, bà H. Vào ngày 04-11-2015, tại Văn phòng Công chứng V chỉ có mặt chị N, anh H, chị T, anh T và chị L. Khi nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, anh hỏi chủ đất là chuyển nhượng đất cho những ai thì chị N, anh H nói chuyển nhượng cho chị T 01 phần đất, cho ông K, bà H 01 phần đất và đưa cho anh 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 866 m^2 và diện tích 432 m^2. Anh kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên, gồm bên chuyển nhượng: Chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H; bên nhận chuyển nhượng: Chị Nguyễn Thị Bích T; riêng ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H không có mặt, giấy tờ tùy thân là do anh T giao.

Sau đó, anh soạn thảo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên. Soạn thảo xong, anh không đọc toàn bộ nội dung của 02 hợp đồng mà chỉ giải thích cho các bên nghe về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ; ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng; phí công chứng; thuế thu nhập cá nhân; cách thức thực hiện thủ tục hành chính và nội dung cơ bản của hợp đồng, gồm: Chị N, anh H chuyển nhượng diện tích đất 432 m^2 cho chị T; chị N, anh H chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 cho ông K, bà H. Các bên đồng ý với nội dung của hai hợp đồng, chị N, anh H, chị T ký trước mặt anh, riêng ông K, bà H thì anh giao cho nhân viên yêu cầu anh T đưa ông K bà H đến ký tên, anh không chứng kiến việc ông K, bà H ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm công chứng anh không biết chữ ký trong hợp đồng có phải do ông

K, bà H ký tên hay không, nhưng sau khi Cơ quan điều tra Công an huyện D mời làm việc thì anh mới biết chữ ký, ghi họ tên Lê Văn K, Tống Thị Thúy H là do anh T ký và viết ra. Anh không biết việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất giữa các bên.

Chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị là chị ruột của anh Nguyễn Văn H. Chị T nhận chuyển nhượng của anh H, chị N diện tích đất 886 m^2 và diện tích đất 432 m^2 là thật; 02 diện tích đất này là tài sản của anh H và chị N, chị không liên quan nhưng khi chị T giao tiền chuyển nhượng đất thì chị có kiểm đếm tiền phụ chị N, anh H. Chị T đã giao xong tiền nhận chuyển nhượng 02 diện tích đất trên cho chị N, anh H. Chị không biết và chưa giáp mặt với ông K, bà H lần nào. Chị cũng không quen biết, không thỏa thuận, giao dịch chuyển nhượng đất với anh T, chỉ gặp mặt anh T một lần tại Văn phòng Công chứng ngày 04-11-2015 và không có nhận tiền từ anh T.

Anh Nguyễn Phi L trình bày:

Khi còn làm việc tại Văn phòng Công chứng thì anh biết anh T, chị T do là khách hàng đến nhiều lần; anh H và chị N thì anh mới gặp lần đầu vào ngày 04-11-2015, ngoài ra còn có anh P nhưng anh không biết rõ họ tên cụ thể là gì.

Ngày 04-11-2015 anh V phân công anh mang 02 hợp đồng ra cho khách hàng ký tên. Để phân biệt từng bộ hồ sơ cho khách hàng ký vào hợp đồng thì anh nhìn vào hợp đồng có tên cụ thể: Hợp đồng có tên chị T thì đưa cho chị T ký; hợp đồng có tên của ông K, bà H thì anh V nói giao cho anh T. Anh biết rõ anh T, chị T là người mua đất; chị N, anh H là người bán đất; nhưng anh T, chị T mua phần đất nào, diện tích, số tiền cụ thể bao nhiêu thì anh không biết. Sau khi mọi người ký xong thì anh thấy anh T giao tiền cho anh H, chị N; chị T giao tiền cho anh H, chị N nhưng anh không biết là tiền gì và bao nhiêu.

Anh Lê Hoài P trình bày:

Anh là con của ông K và có quen biết với anh T, chị T. Khi anh nghe chị T nói ở xã P, Huyện D có thửa đất cần chuyển nhượng thì anh giới thiệu với ông K. Sau đó, anh và anh T cùng đi đến xã P xem đất, anh T là người trực tiếp thỏa thuận với chủ đất. Ông K giao số tiền 120.000.000 đồng chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 và ủy quyền cho anh T thực hiện thủ tục sang tên, anh không liên quan. Anh xác định từ trước đến nay anh không giao dịch, không nhận tiền của chị T liên quan đến diện tích đất 886 m^2 và cũng không có hứa hẹn gì liên quan đến việc chị T bán trong căn tin của Khu Công nghiệp C.

Tại bản án sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 7, 41, 48, 52 của Luật Công chứng; các Điều 122, 131, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL- UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T về "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

1.1 Tuyên bố Văn bản công chứng số 1844 ngày 04 tháng 11 năm 2015 đã được Văn phòng Công chứng V chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh lập ngày 04 tháng 11 năm 2015 giữa chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H và ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H là vô hiệu.

1.2 Quyền sử dụng diện tích 886 m^2 đất, thửa 636, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS01045 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-11-2015 mang tên Lê Văn K, Tống Thị Thúy H, là của chị Đỗ Thị Thu N và anh Nguyễn Văn H.

Chị Đỗ Thị Thu N và anh Nguyễn Văn H có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ghi nhận ông Lê Văn K đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS01045 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-11-2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2017/QĐ-SCBSBA ngày 26-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện D đính chính tên "Văn phòng Công chứng H" trong bản án sơ thẩm thành "Văn phòng Công chứng V"; đính chính tên anh "Phạm Hoài P" trong bản án sơ thẩm thành anh "Phạm Hoài P".

Ngày 27-9-2017, ông V là người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H và ông K, bà H.

Ngày 27-9-2017, ông Lê Văn K và bà Tống Thị Thúy H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N, anh H và vợ chồng ông bà.

Ngày 28-12-2017, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng V ông Phạm Thanh Đ có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông K – Luật sư Trần Thanh H trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2015 giữa chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H và ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H lập tại Văn phòng Công chứng V đối với quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 thửa 636 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, do ông K, bà H không trực tiếp ký tên vào hợp đồng nên vi phạm về mặt hình thức hợp đồng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nếu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết đối với số tiền 120.000.000 đồng mà ông K, bà H đã trả cho chị N, anh H tại Văn phòng Công chứng V và buộc chị N, anh H hoàn trả lại cho ông K, bà H số tiền 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo của Văn phòng Công chứng V và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Văn phòng Công chứng V, không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà H, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp và cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị L, bà Tống Thị Thúy H và người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng V là ông Phạm Thanh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Lụa, bà H, ông Điền theo khoản 2 Điều 296 của BLTTDS.

Ngày 28-12-2017, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng V là ông Phạm Thanh Đ có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng V. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 289 của BLTTDS, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng V và đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của Văn phòng công chứng V.

Theo đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T và lời khai của chị T trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện chị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H và ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H đối với diện tích đất 886 m^2 thửa 636, tờ bản đồ

số 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D. Văn bản công chứng đảm bảo hợp đồng được lập đúng theo hình thức quy định của pháp luật nên văn bản công chứng là một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T không chỉ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu mà yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H thì thấy rằng:

Tại các biên bản lấy lời khai của Công an huyện D chị T khai nhận chị và anh Lê Hoài P (con của ông Lê Văn K và bà Tống Thị Thúy H) có thỏa thuận nếu anh P giúp chị T ký kết được hợp đồng tiếp tục bán trong căn tin của Công ty P thì chị T sẽ tặng cho anh P phần đất diện tích 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, anh P đồng ý và yêu cầu chị T chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 nêu trên cho ông Lê Văn K và bà Tống Thị Thúy H. Ngoài ra, anh P trình bày anh có thỏa thuận mua bán với chị T diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D với giá 120.000.000 đồng và nhờ anh T làm thủ tục sang tên cho ông Lê Văn K và bà Tống Thị Thúy H là cha mẹ ruột của anh. Nhưng trong quá trình giải quyết tại Tòa án, chị T, anh P không thừa nhận có thỏa thuận gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà H, anh T khai nhận ông K không trực tiếp giao dịch với anh H, chị N đối với phần đất diện tích 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D mà do anh T thay mặt ông K, bà H thỏa thuận với chị L chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D và giao cho chị L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2015 tại Văn phòng Công chứng V thể hiện giá trị chuyển nhượng là 60.000.000 đồng và người ký hợp đồng chuyển nhượng là chị N, anh H, không phải chị L. Hơn nữa, anh T không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng và giao cho chị L số tiền 120.000.000 đồng như anh trình bày. Anh T và ông K, bà H cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết tên của ông K bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2015 tại Văn phòng Công chứng V đối với diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D là không phải của ông bà mà do anh T giả mạo ký và viết ra.

Chị N, chị L trình bày không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D đối với vợ chồng ông K, bà H mà chuyển

nhượng cho chị T với giá 120.000.000 đồng, chị T đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho chị N, anh H xong.

Xét thấy, lời khai của các đương sự mâu thuẫn, không thể hiện trung thực toàn bộ sự việc, tuy nhiên đều thể hiện ông K, bà H không có giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D với chị N, anh H. Ông K, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ ông bà đã giao cho chị N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng. Đồng thời ông bà không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2015 đối với diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D được công chứng tại Văn phòng công chứng V. Do đó, việc chuyển nhượng diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D giữa ông K, bà H với chị N, anh H là không có thật.

Ngoài ra, anh V là người trực tiếp công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-11-2015 đối với diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D thừa nhận không chứng kiến ông K, bà H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà tiến hành công chứng là không đúng quy định của pháp luật. Như vậy, văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 04-11-2015 tại Văn phòng Công chứng V đối với diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, do xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên cách tuyên của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông K, bà H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết đối với số tiền 120.000.000 đồng mà ông K, bà H đã trả cho chị N, anh H tại Văn phòng Công chứng V thì thấy rằng ông K, bà H không có chứng cứ chứng minh ông bà đã giao số tiền 120.000.000 đồng cho ai, ai là người nhận số tiền này. Do đó không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Luật sư yêu cầu chị N, anh H trả cho ông K bà H số tiền 120.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà H thì thấy rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H trên cơ sở hợp đồng và đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Ngày 17-02-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh đã có văn bản phúc đáp cho Tòa án cấp sơ thẩm nêu rõ *"Căn cứ điểm d Khoản 2, Khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực*

hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp... khi có quyết định của Tòa án tuyên hủy hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất giữa các bên", đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H đối với diện tích đất 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D là phù hợp. Do đó, khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị N, anh H và chị T có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đề nghị thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 886 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, chị N, anh H, chị T thừa nhận về việc chị N, anh H chuyển nhượng cho chị T quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 thửa 636, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, chị N, anh H đã nhận tiền chuyển nhượng từ chị T xong và tự nguyện đồng ý thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2 thửa 636, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D cho chị T. Xét thấy, sự tự nguyện của chị N, anh H, chị T không trái quy định pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy ông K, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H, cần sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Văn phòng Công chứng V có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo của ông K, bà H không được chấp nhận nên ông K, bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 122, 131, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL- UBTVQH 12

ngày 27 tháng 02 năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận việc rút kháng cáo của Văn phòng Công chứng V và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Văn phòng Công chứng V.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04 tháng 11 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng V giữa chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H và ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H đối với quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ghi nhận ông Lê Văn K đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS01045 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H ngày 19-11-2015.

Ghi nhận chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Bích T tự nguyện tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thị Bích T.

Chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh đề nghị thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 886 m^2, thửa 636, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đỗ Thị Thu N, anh Nguyễn Văn H phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

Chị Nguyễn Thị Bích T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0014578 ngày 01-11- 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Văn phòng công chứng V phải chịu 150.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015689 ngày 27-9-2017 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện D. Hoàn trả lại cho Văn phòng công chứng V số tiền tạm ứng án phí 150.000 đồng.

Ông Lê Văn K, bà Tống Thị Thúy H phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015690 ngày 27-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *TAND huyện;*
- *CCTHADS huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Phòng KTNV;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu tập án;*

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

Lưu Ánh Nguyệt