

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số:10/2022/DS - PT.
Ngày 21 tháng 3 năm 2022
“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Huyền;

Ông Nguyễn Kim Ái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Nguyễn Quỳnh Nam
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 tháng 12 năm 2021 và ngày 21/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2021/TLPT - DS ngày 21 tháng 10 năm 2021; Về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2021/QĐPT - DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 và các thông báo mở phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Dương Anh P, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số nhà 1485, đường H, phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Trần Quang H, sinh năm 1942;

và bà Hoàng Thị Xuân T, sinh năm 1949;

Đều ở địa chỉ: Số 1, tổ 63, ngõ V, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1954;

và bà Dương Thị Đ, sinh năm 1954;

Đều ở địa chỉ: Tổ 4, khu 9, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà 1485, đường H, phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

- Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị Hồng N – Chức vụ: Trưởng Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Minh P1 - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Công chứng số 1, Sở tư pháp tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng: Bà Vũ Thị Nguyệt V - sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu 7, phường Gia Cẩm, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Anh Dương Anh P – Nguyên đơn.

(anh P, ông H, bà T, ông H1, bà Đ đều có mặt; chị N, chị V và bà N đều có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Phương vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa phúc thẩm anh Dương Anh P trình bày:

Đầu tháng 02/2010, bà T có xuống nhà anh hỏi vay tiền để trả Ngân hàng, nhưng anh không đồng ý cho vay, bà T đặt vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho anh, anh đồng ý, hai bên thỏa thuận giá 1.100.000.000đồng. Để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tại Phòng công chứng ông Hoàng Văn H1 nộp Hợp đồng ủy quyền ghi ngày 31/10/2009 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ số công chứng: 101. Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGN do bà T, ông H ủy quyền ông chuyển nhượng đất và tài sản trên đất; ông H1 và anh đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/02/2010 tại Phòng công chứng số 1, Sở tư pháp tỉnh Phú Thọ đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005, tên chủ sử dụng đất ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T trên đất có 01 nhà xây 02 tầng, vào sổ công chứng số 159, quyền số 01/2010TP/CC-SCC/HĐGD, sau khi anh và ông H1 ký hợp đồng xong, ông H1 và bà T về nhà anh, anh giao tiền cho ông H1 và bà T số tiền hai bên thỏa thuận là 1.100.000.000đồng, bà T là người nhận tiền. Trong Hợp đồng chuyển nhượng ký kết nêu trên, hai bên ký kết có thống nhất thỏa thuận trong vòng 4 tháng bên chuyển nhượng muốn mua lại nhà đất thì bên nhận chuyển nhượng đồng ý. Hết 4 tháng, vợ chồng bà T, ông H không có ý kiến gì.

Đến đầu tháng 3/2011 bà T có hỏi mua lại đất và nhà đã chuyển nhượng cho anh ngày 09/02/2010, anh đồng ý, hai bên thỏa thuận anh chuyển nhượng lại cho bà T, ông H với giá là 1.500.000.000đồng. Ngày 03/3/2011 ông H, ông H1 mang tiền xuống nhà anh để mua lại đất và nhà theo thỏa thuận giữa anh và bà T, nhưng khi giao tiền thì thiếu 28.317.000đồng, hai bên thỏa thuận khi nào hủy Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng sẽ trả nốt số tiền thiếu, số tiền này ông H vẫn nợ anh đang lưu giữ bản gốc “*Giấy biên nhận*” ghi ngày 03/3/2011. Nhận tiền xong anh viết “*Giấy biên nhận*” anh đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận và anh giao lại cho ông H và ông H1 các giấy tờ bản gốc là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền và “*Giấy biên nhận mượn tiền*” ghi ngày 09/02/2010 do ông H1 viết và hẹn cùng nhau đến Phòng công chứng để hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chưa hủy, anh xác định đó là việc chuyển nhượng lần thứ nhất.

Đến ngày 28/3/2011, vợ chồng ông bà T Hải có nhu cầu vay tiền để trả nợ cho con rể, nên bà T cùng ông H1, bà Đ đến đặt vấn đề hỏi vay anh số tiền 1.500.000.000đồng, anh không đồng ý cho vay, anh chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền đã ký kết trước đó thì anh mới đồng ý. Sau khi thống nhất bà T đồng ý, có mặt ba bên do HĐ ủy quyền ghi ông H1 được thay mặt ông bà Hải Tứ ký kết làm các thủ tục chuyển nhượng nên anh có yêu cầu bà Đ viết “*Giấy biên nhận vay tiền*” ông H1 và bà Đ vợ ông H1 cùng ký nhận số tiền là 1.500.000.000đồng tại nhà anh. Đồng thời bà T giao lại cho anh toàn bộ bản gốc gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, HĐ ủy quyền, HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/02/2010 mục đích tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vì hợp đồng chưa hủy, nên bà T có nhờ anh không làm hợp đồng mới để đỡ tốn kém cho bà vì vậy anh đã đồng ý. Sau thời gian 02 năm anh yêu cầu nhiều lần nhưng bà T, ông H không giao nhà đất cho anh, anh có nói nếu không giao nhà đất thì yêu cầu ông bà trả lại tiền cho anh. Nhưng vì bà T, ông H đang cho thuê nhà kinh doanh Internet nên anh phải đợi hết hợp đồng thuê nhà, khi hết hợp đồng cho thuê nhà bà T đồng ý giao nhà cho anh, anh đã nhận nhà, đất bằng chứng là anh có Hóa đơn (GTGT) tiền điện anh đã nộp tiền điện của 03 tháng 01,02 và 4/2013 cho nhà bà T, ông H kèm theo. Sau khi nộp tiền điện anh đến dọn dẹp vệ sinh thì ông H lấy khóa cổng không cho anh vào nhà, anh xác định đó là việc chuyển nhượng lần thứ hai.

Sau đó anh cũng nhiều lần yêu cầu bà T, ông H và ông H1 giao nhà, đất theo thỏa thuận cho anh hoặc trả tiền nhưng bên bà T, ông H, ông H1 và bà Đ không trả tiền. Nay anh đề nghị Tòa án buộc bà T, ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 09/02/2010 để giao đất và nhà cho anh, nếu bà T và ông H không giao nhà vì lỗi của bên bán thì buộc họ phải trả cho anh số tiền 1.500.000.000đồng và trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng.

Còn đối với giấy “*Biên nhận và cam kết*” bản đánh máy anh khẳng định anh không ký vào ngày 03/3/2011 và anh không phải là người soạn thảo ra văn bản đó, việc anh lên nhà bà T cùng ngày sau khi đã nhận tiền bán lại nhà đất cho bà T, anh cũng đã giao toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng cho ông H, ông H1 thì việc có giấy này không có ý nghĩa vì nó chỉ có 02 nội dung chính: Thứ nhất là đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận, việc này anh đã nhận ở “*Giấy biên nhận*” ghi ngày 03/3/2011 bà T đã gạch chéo để thể hiện đã thành toán xong (việc này bà T cũng đã thừa nhận); Thứ hai là hủy các giấy tờ liên quan. Nhưng ngày 28/3/2011 bà T lại đến nhà anh thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng lần hai, bà T đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000đồng và giao toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng ngày 09/02/2010 cho anh, anh đã nhận, còn bà T trình bày đã giao lại giấy tờ chuyển nhượng cho anh ngày 03/3/2011 là không đúng mâu thuẫn với lời khai của các bên.

Bị đơn bà Hoàng Thị Xuân T, ông Trần Quang H thống nhất trình bày:

Bà T, ông H xác nhận lời trình bày của anh P về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất, do ông bà ủy quyền cho ông H1 thực hiện ngày 09/02/2010 tại Phòng công chứng số 01, Sở tư pháp tỉnh

Phú Thọ với số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000đồng. Sau đó ông bà đã mua lại với số tiền 1.500.000.000đ do ông H1, bà Đ và ông H là người đi trả tiền, và anh P cũng đã có viết giấy biên nhận tiền là đã nhận đủ số tiền là 1.500.000.000đồng, hai bên thỏa thuận đi hủy hợp đồng công chứng nhưng chưa đi hủy. Để chứng minh số tiền trên đã thanh toán xong, giữa vợ chồng ông bà và anh P được thể hiện bằng “*Giấy biên nhận và cam kết*” ghi ngày 03/3/2011 bản đánh máy đều có chữ ký của các bên và những người làm chứng. Nay anh P khởi kiện yêu cầu ông bà phải thực hiện Hợp đồng ký kết ngày 09/02/2010 nêu trên, ông bà không đồng ý. Vì ông bà đã trả đủ tiền theo “*Giấy biên nhận tiền*” ghi ngày 03/3/2011 mà anh P viết đã nhận của ông bà số tiền 1.500.000.000đồng, hai bên đã thống nhất đi hủy hợp đồng công chứng, bà T và ông H1 cũng đã 03 lần thống nhất hẹn anh P đến Phòng công chứng số 1 để hủy hợp đồng nhưng anh P đều nói bận, nên chưa đi hủy, nhưng nó cũng được thể hiện ở “*Giấy biên nhận và cam kết*” ghi ngày 03/3/2011. Đối với số tiền 1.500.000.000đồng bà T vay vào ngày 28/3/2011 có “*Giấy biên nhận vay tiền*” do chính bà T và anh P nhờ bà Đ viết, ông H1 và bà Đ cùng ký nhận vay, bà T là người nhận tiền, sau đó một thời gian bà T đã trả nhiều lần cho anh P, mỗi lần bà trả anh P đều ghi vào mặt sau của “*Giấy biên nhận vay tiền*” gốc, đến nay bà nhớ chỉ còn nợ khoảng 30.000.000đồng. Còn việc sau khi vay tiền ngày 28/3/2011, được khoảng 01 năm ông H1 có viết lại “*Giấy biên nhận vay tiền*” thành “*Giấy biên nhận tiền*” cho anh P mục đích là để khớp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2010, việc ghi lại giấy trên của ông H1, bà T, ông H không biết, nhưng ông bà cho rằng thời điểm này ông H1 không có quyền ghi từ khoản vay tiền của bà T, sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được vì hợp đồng ủy quyền của ông bà cho ông H1 gắn liền với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/02/2010 tuy đã chấm dứt, nhưng chưa hủy, nên việc ông H1 có quyền ghi lại việc bà vay tiền ngày 28/3/2011 sang giấy nhận tiền để chuyển hóa từ vay tiền sang chuyển nhượng đất và nhà lần thứ hai là không đúng bản chất và không có giá trị pháp lý. Việc ông H1 trình bày sau khi viết lại giấy cho anh P từ việc vay tiền sang nhận tiền để chuyển nhượng đất, anh P đã trả bản gốc “*Giấy biên nhận vay tiền*” ghi ngày 28/3/2011 cho ông H và ông H đã đưa cho bà T là không có căn cứ, vì bà T không thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh cho việc đưa đó. Đối với việc anh P cho rằng ngày 28/3/2011 vì hợp đồng chưa hủy nên bà T có nhờ anh không làm lại hợp đồng mới để đỡ tốn kém cho bà, vì vậy anh đã đồng ý là không có căn cứ, vì bà T xác định đó là hợp đồng vay tiền. Còn việc anh P cho rằng ông bà đồng ý giao nhà cho anh P, anh P đã đến dọn nhà là không đúng, ông bà chưa bao giờ giao nhà đất cho anh P, anh có cho người đến dọn nhà nhưng ông bà không cho vào, còn việc anh P cho rằng đã nộp tiền điện 03 tháng của nhà ông bà, ông bà không nhớ vì sao anh P có Hóa đơn GTGT (tiền điện) ghi ngày 08/01/2013, 08/2/2013 và 09/4/2013 của gia đình ông bà, nhưng trong Hóa đơn vẫn thể hiện tên khách hàng là Hoàng Thị Xuân T nên việc đó không có nghĩa là ông bà đã giao nhà cho anh P. Còn việc các giấy tờ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2010 hiện nay anh P đã giữ, quan điểm của ông bà là đưa anh P

để anh P cùng đi hủy Hợp đồng, còn đưa vào thời điểm nào ông bà cũng không nhớ rõ.

Nay anh P khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/02/2010 giao nhà và đất cho anh, nếu ông bà không giao nhà vì lỗi của bên bán thì buộc họ phải trả cho anh P số tiền 1.500.000.000đồng và phải trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng. Ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đó vì Hợp đồng đó đã chấm dứt vào ngày 03/3/2011 khi ông bà trả xong tiền cho anh P và anh P đã trả giấy tờ cho ông bà, chỉ còn thủ tục hủy tại Phòng công chứng. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên do hợp đồng đã được các bên thống nhất chấm dứt ngày 03/3/2011, nhưng đến nay các bên tranh chấp nên chưa thống nhất được việc đi hủy và buộc anh P phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông bà. Còn việc anh P yêu cầu nếu Hợp đồng không được thực hiện do lỗi của bên bán thì phải trả số tiền 1.500.000.000đồng cho anh theo lãi suất ngân hàng, quan điểm của ông bà không còn nợ anh P, nếu anh P muốn đòi khoản nợ nào mà cho rằng ông bà còn nợ thì phải cung cấp giấy gốc thì ông bà sẽ trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn H1, bà Dương Thị Đ thống nhất trình bày

Ông bà T Hải có ủy quyền cho ông H1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như nguyên đơn và bị đơn trình bày ở trên là đúng, cụ thể: Ngày 09/02/2010, ông bà có thực hiện theo sự ủy quyền của bà T ông H viết “*Giấy biên nhận mượn tiền*” nội dung nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Phú Thọ số tiền 1.100.000.000đồng trước sự chứng kiến của bà T, anh P. Bà Đ nhận số tiền 1.000.000.000đồng từ anh P và mang lên Ngân hàng Công Thương tại thị xã Phú Thọ để trả tiền để lấy lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng của nhà bà T ông H, để về ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2010 với anh P và được công chứng tại Phòng công chứng số 1 như các bên đã trình bày.

Đến ngày 03/3/2011 sau khi bà T đã thỏa thuận được với anh P là mua lại nhà đất, ông H1 cùng ông H đã đến trả cho anh P số tiền 1.500.000.000đồng để mua lại nhà và đất đã chuyển nhượng. Sau khi nhận đủ tiền anh P đã trả lại cho ông và ông H: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và Hợp đồng ủy quyền bản gốc, ông bà cùng ông H cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả lại cho bà T. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đã yêu cầu ông bà viết thêm phần dưới của “*Giấy biên nhận*” ghi ngày 03/3/2011 do anh P viết (khi trả tiền ông H có thiếu của anh P tiền và ông H đã ghi giấy nợ, nhưng anh P vẫn ghi giấy biên nhận đã nhận đủ tiền), hai bên có thống nhất đi hủy hợp đồng tại Phòng công chứng số 1, nhưng chưa hẹn được ngày, ông và bà T cũng đã 03 lần đến Phòng công chứng số 1 để cùng anh P hủy hợp đồng, nhưng anh P đều nói bận, nên chưa hủy được.

Về chữ ký trên “*Giấy biên nhận và cam kết*” ghi ngày 03/3/2011 bản đánh máy: Sau khi ông bà ký xong “*Giấy biên nhận*” ghi ngày 03/3/2011 (bản viết tay) ông bà không nhớ cụ thể ngày tháng năm nào, thì ông bà T Hải có gọi điện bảo ông bà lên nhà ông bà T Hải để ký vào “*Giấy biên nhận và cam kết*” ghi ngày 03/3/2011 bản đánh máy, khi đó ông bà thấy có chữ ký của anh P, bà T và ông H nên ông bà mới ký và có sự chứng kiến của chị Vũ Thị Nguyệt V cũng cùng ký.

Đến ngày 28/3/2011 bà T có gọi ông bà đến nhà anh P viết một “*Giấy biên nhận vay tiền*”, bà T và anh P là người đọc cho bà Đ viết nội dung ông bà vay của anh P số tiền 1.500.000.000đồng và có đặt làm bằng (tức là làm tin) các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2010 do anh P trả, ông bà chỉ là người viết giấy và ký vay tiền, còn nhận tiền thì bà T và anh P giao cho nhau thế nào thì ông bà không biết.

Khoảng cuối năm 2013, anh P có gọi ông H1 đến nhà, anh P có nói với ông H1 viết lại cho anh P “*Giấy biên nhận vay tiền*” ngày 28/3/2011, thành “*Giấy nhận tiền*” ghi vào ngày 09/02/2010 để khớp với hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để anh P đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì anh P nói với ông đến thời điểm này bà T, ông H chưa trả được tiền gốc và tiền lãi cho anh, ông bà T Hải đã đồng ý giao nhà đất cho anh, nên anh P đã đọc thì ông viết, vì ông H1 nghĩ bà T có vay tiền của anh P ngày 28/3/2011, nên ông viết lại “*Giấy nhận tiền*” ghi ngày 09/02/2010 theo yêu cầu của anh P để anh P đi làm thủ tục sang tên, nhưng không nhận tiền và không giao bất kỳ giấy tờ gì cho anh P. Anh P đã trả lại cho ông “*Giấy biên nhận vay tiền*” ghi ngày 28/3/2011, ông đã mang giấy biên nhận vay tiền này về trả lại cho bà T, bà T thắc mắc đó là bản photocopy, nên ông đã quay lại cửa hàng photocopy và nhà anh P để hỏi, vợ chồng anh P đã xác nhận đó là bản gốc, nên ông lại quay về đưa cho bà T. Còn việc bà T nói không nhận được bản gốc, thì ông cũng không có căn cứ chứng minh.

Nay anh P khởi kiện bà T, ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/02/2010 giao nhà và đất cho anh, nếu bà T, ông H không giao nhà vì lỗi của bên bán thì buộc họ phải trả cho anh số tiền 1.500.000.000đồng và trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng. Quan điểm của ông bà giao dịch ngày 09/02/2010 đã chấm dứt từ thời điểm ngày 03/3/2011 khi ông và ông H trả tiền cho anh P; còn giao dịch ngày 28/3/2011 là giao dịch vay tiền chứ không phải giao dịch chuyển nhượng đất, việc vay đó bà T là người nhận tiền, còn sau này anh P và bà T có trả cho nhau chưa thì ông bà không biết. đối với “*Giấy biên nhận tiền*” ghi ngày 09/02/2010 mà ông H1 viết lại cho P, là do ông tin việc anh P nói là bà T, ông H đã đồng ý giao nhà, đất nên ông mới viết lại, việc ông viết lại giấy đó là do anh P lừa dối ông và thời gian viết lại sau khoảng 01 năm như vậy thì giấy đó không có giá trị gì, việc còn lại ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. *Chủ tọa công bố lời khai của chị Nguyễn Thị N là vợ anh P theo bản tự khai ngày 29/4/2021:* Chị cùng quan điểm với anh P về nội dung toàn bộ sự việc chuyển nhượng 02 lần nhà đất giữa anh P và ông bà Hùng Đang, ông bà H T, chị cùng quan điểm khởi kiện của anh P yêu cầu bà T ông H phải tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị, nếu không ông bà phải trả số tiền theo giá nhà đất đã định giá và dùng ngôi nhà bà T ông H chuyển nhượng để đảm bảo cho thi hành bản án.

3. Chủ tọa công bố lời khai của bà Dương Thị Minh P đại diện Phòng công chứng số 1 theo bản tự khai ngày 07/4/2021:

Ngày 31/10/2009 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ, ông Trần Quang H cùng vợ là bà Hoàng Thị Xuân T và ông Hoàng Văn H1 có yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ lập Hợp đồng ủy quyền và được chứng nhận tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ theo yêu cầu của các bên, khi các bên cung cấp đủ các thủ tục, Phòng công chứng số 1 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa các bên. Hợp đồng ủy quyền được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Ngày 09/02/2010 tại Phòng công chứng số 1 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông H và anh P. Khi soạn xong đã được từng bên đọc lại, nghe đọc lại và được giải thích về quyền và nghĩa vụ, các bên đã đồng ý nội dung và ký vào hợp đồng. Khi đủ các thủ tục, Phòng công chứng số 1 đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005, tên chủ sử dụng đất ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T trên đất có 01 nhà xây 02 tầng, vào sổ công chứng số 159, quyền số 01/2010TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc chuyển nhượng do hai bên tự nguyện, tự thỏa thuận, việc thanh toán tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

Người làm chứng bà Vũ Thị Nguyệt V trình bày:

Bà và gia đình bà T, ông H, gia đình ông H1 bà Đ quen biết và chơi thân với nhau từ lâu. Hôm đó bà có đến nhà bà T chơi bà gặp vợ chồng ông H1, bà Đ, anh P đang có mặt ở đó. Bà thấy mọi người đều ký vào Giấy biên nhận và cam kết. Tờ giấy này bà không biết ai đem đến. Tất cả mọi người có mặt nhờ bà ký vào tờ giấy để làm chứng và bà đã ký. Bà không nhớ ký vào tờ giấy trên vào năm nào và thời gian cụ thể là vào lúc nào. Về tranh chấp giữa anh P và bà T, ông H, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đó. Sau khi thẩm định, định giá các bên đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định định giá: quyền sử dụng đất có giá 19.000.000đồng/01 m², tài sản nhà nhà 03 tầng và các tài sản khác có giá 720.000.000đồng, hiện vợ chồng bà T, ông H đang trực tiếp ở trên thửa đất này.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án chi phí thẩm định, định giá tài sản hết số tiền là 4.900.000đồng do nguyên đơn nộp; Chi phí giám định chữ ký và tuổi mực do nguyên đơn nộp là 44.000.000đồng;

Tại phiên tòa, anh P vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/02/2010 giao nhà và đất cho anh, nếu ông bà không thực hiện hợp đồng vì lỗi của bên bán thì buộc ông bà phải trả cho anh số tiền 1.500.000.000 đồng và phải trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng. Còn bà T ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và buộc anh P phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 121, Điều 122, Điều 124 và khoản 2 Điều 424, Điều 581, 582 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Anh P và chị Nguyễn Thị N về việc buộc bà Hoàng Thị Xuân T và ông Trần Quang H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005 trên đất có 01 nhà xây 02 tầng, ký ngày 09/02/2010 giữa anh Dương Anh P và ông Hoàng Văn H1 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ ngày 09/02/2010 số 159, quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD và không chấp nhận yêu cầu của anh Dương Anh P và chị Nguyễn Thị N xác định giao dịch ngày 28/3/2011 giữa anh Dương Anh P và ông Hoàng Văn H1, bà Dương Thị Đ là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005 đứng tên chủ sử dụng đất Trần Quang H, Hoàng Thị Xuân T, trên đất có 01 nhà xây 02 tầng, ký ngày 09/02/2010 giữa anh Dương Anh P và ông Hoàng Văn H1 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ ngày 09/02/2010 số 159, quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD đã chấm dứt ngày 03/3/2011.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005 trên đất có 01 nhà xây 02 tầng, ký ngày 09/02/2010 giữa anh Dương Anh P và ông Hoàng Văn H1 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ ngày 09/02/2010 số 159, quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc anh Dương Anh P và chị

Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Hoàng Thị Xuân T và ông Trần Quang H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 do UBND thành phố T cấp ngày 30/12/2005 của thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, tên chủ sử dụng đất bà Hoàng Thị Xuân T và ông Trần Quang H. Trường hợp bà Hoàng Thị Xuân T và ông Trần Quang H có đơn yêu cầu thi hành án, nhưng anh Dương Anh P và chị Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Hoàng Thị Xuân T và ông Trần Quang H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên,

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 26 tháng 8 năm 2021 anh Dương Anh P làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 09/02/2010. Nếu ông H, bà T không đồng ý chuyển nhượng thì buộc ông H, bà T phải trả lại tiền ngôi nhà mà ông H, bà T đã chuyển nhượng theo giá của hội đồng định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà phát biểu về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 308, 309, 148 BLTTDS; Nghị quyết 326.

- Chấp nhận kháng cáo của anh Dương Anh P về nội dung yêu cầu ông Hải, bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/02/2010 được công chứng bởi Phòng công chứng số 1 Sở tư pháp tỉnh Phú Thọ.

- Sửa bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của TAND thành phố T, tỉnh Phú Thọ theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ngày 09/02/2010.

+ Buộc ông bà T Hải phải giao tài sản là QSD đất và tài sản trên đất cho anh P. Anh P phải thanh toán giá trị tăng thêm theo định giá hoặc tự nguyện (nếu có).

+ Về chi phí thẩm định, định giá: Ông bà T Hải phải chịu.

+ Về án phí sơ thẩm: Ông bà T Hải phải chịu nhưng được miễn vì thuộc người cao tuổi.

+ Án phí phúc thẩm: không đặt ra do sửa án./.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh Dương Anh P nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Dương Anh P Hội đồng xét xử nhận định:

Xuất phát từ việc vợ chồng ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T vay tiền của vợ chồng ông Hoàng Văn H1 và bà Dương Thị Đ; để làm tin ngày 31/10/2009 vợ chồng ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T cùng ông Hoàng Văn H1 lập một hợp đồng ủy quyền tại phòng Công chứng số I tỉnh Phú Thọ; với nội dung ông H, bà T ủy quyền cho ông H1 được trực tiếp thay mặt ông H, bà T đứng ra làm thủ tục thế chấp, mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 233,9m², mục đích sử dụng đất: Đất ở; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Địa chỉ thửa đất khu 6, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, đất đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735209 ngày 30/12/2005, tên chủ sử dụng đất ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T; Tài sản gắn liền với đất 01 nhà xây 02 tầng. Thời hạn ủy quyền theo thỏa thuận của hai bên là 05 năm kể từ ngày 31/10/2009 đến hết ngày 31/10/2014.

Sau khi nhận ủy quyền, ngày 09/02/2010 ông H1 đã thay mặt ông H, bà T chuyển nhượng cho anh P thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Phòng công chứng số 1, Sở tư pháp tỉnh Phú Thọ, số 159, quyển số: 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD, trong hợp đồng hai bên cũng thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng bên chuyển nhượng có quyền chuộc lại nhà và quyền sử dụng đất trên bằng cách bên chuyển nhượng (Bên A) giao lại số tiền mà bên nhận chuyển nhượng (Bên B) đã giao cho bên A theo hợp đồng này (Tính theo lãi suất thỏa thuận); Việc ký kết hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, ông H1 ký hợp đồng này trong thời hạn ủy quyền; anh P đã giao tiền cho bên chuyển nhượng với số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), các bên đã hoàn tất các thủ tục, giao nhận tiền và giấy tờ cho nhau.

Nhưng đến ngày 03/3/2011, ông H và ông H1 đến gặp anh P xin mua lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 09/02/2010 tại Phòng công chứng với số tiền 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), anh P đồng ý và nhận tiền, có giấy xác nhận đã nhận đủ tiền “*Giấy biên nhận*” ghi ngày 03/3/2011 đưa cho ông H, ông H1 và anh P đã trả cho ông H và ông H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền và “*Giấy biên nhận mượn tiền*” đều là bản gốc (nhưng thực tế khi đếm tiền ông H còn thiếu của anh P số tiền 28.317.000đồng, ông H đã viết giấy nợ đưa cho anh P). Các bên hẹn nhau khi nào cùng đi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng thì ông H sẽ trả nốt số tiền nợ, nhưng các bên chưa đi hủy hợp

đồng được. Như vậy, thời điểm ngày 03/3/2011 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 09/02/2010 giữa ông H1 và anh P đã được các bên thỏa thuận chấm dứt, anh P đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông H1; Ông H, ông H1 đã trả đủ tiền cho anh P, chỉ còn thủ tục đến phòng công chứng để hủy, sự việc này đã được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

Đối với “Giấy biên nhận và cam kết” ghi ngày 03/3/2011 bản đánh máy do bà T cung cấp mà anh P không thừa nhận đã được giám định chữ ký và tuổi mực, kết luận thể hiện chữ ký chữ viết ghi tên Dương Anh P trong giấy biên nhận và cam kết nêu trên trong các mẫu so sánh gửi đến giám định do cùng một người ký và viết ra, còn chữ ký và chữ viết trong giấy đó ghi bên nhận Dương Anh P, người giao ngày 03/3/2011 có chữ ký của Hoàng Văn H1, Trần Quang H, Dương Thị Đ, Hoàng Thị Xuân T và Lưu Thị Nguyệt Vân không ký vào tháng 3/2011 mà ký vào khoảng tháng 3/2015 (sai số cộng trừ 02 tháng) cũng chỉ có ý nghĩa khẳng định lại việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2010 đã được các bên thỏa thuận chấm dứt mà tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các bên đều xác nhận ngày 03/3/2011 các bên đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng chỉ còn việc đi hủy tại Phòng công chứng, cũng như quan điểm của anh P “*Giấy biên nhận và cam kết không có ý nghĩa vì nó chỉ có 02 nội dung chính: Thứ nhất là đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận, việc này anh đã nhận ở giấy biên nhận viết tay ngày 03/3/2011 bà T đã gạch chéo để thể hiện đã thanh toán xong (việc này bà T cũng đã thừa nhận); Thứ hai là hủy các giấy tờ liên quan*”. Như vậy, có thể khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2010 đã được các bên thỏa thuận chấm dứt từ ngày 03/3/2011, theo quy định tại khoản 2 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định chấm dứt hợp đồng dân sự: “2. Theo thỏa thuận của các bên” và chỉ còn thủ tục đến Phòng công chứng để hủy.

Còn việc sau đó ngày 28/3/2011 bà T và vợ chồng ông H1, bà Đ đến nhà anh P hỏi vay tiếp số tiền 1.500.000.000đồng, thể hiện ở “*Giấy biên nhận vay tiền*” ghi ngày 28/3/2011 (bản phô tô) ông H1 và bà Đ ký, ghi họ và tên ở phần dưới người vay ký, nội dung thể hiện ông H1 và bà Đ vay của anh P số tiền 1.500.000.000đồng và ông H1, bà Đ có gửi làm bằng (làm tin) ô đất mang tên ông Trần Quang H và bà Hoàng Thị Xuân T, thuộc khu 6B NT-VT-Phủ Thợ quyền sử dụng đất số AD735209; một giấy có dấu xác nhận của công chứng tỉnh Phú Thọ do ông H bà T ủy quyền cho ông H1, bà Đ ký ngày 31/10/2009 và một giấy chuyển nhượng từ ông bà Đ Hùng sang tên Dương Anh P tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ ký ngày 09/2/2010, bà T cũng đã khẳng định giao dịch vay tiền nêu trên do chính bà nhờ ông H1, bà Đ vay tiền do bà nhận tiền, vàng còn ông H1 và bà Đ chỉ ký giấy vay tiền chứ không nhận tiền, nhưng sau đó bà đã trả số tiền vay ngày 28/3/2011 nêu trên cho anh P, anh P có ghi vào mặt sau của “*Giấy biên nhận vay tiền*” bản gốc, vì anh P quản lý giấy biên nhận vay tiền gốc, nên mỗi lần trả tiền bà đều ghi vào đằng sau giấy gốc này nay chỉ còn nợ lại khoảng 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng), nay anh P muốn đòi lại số tiền này thì anh P phải xuất trình giấy

gốc ra thì bà sẽ trả cho anh P, bản thân anh P cũng không xuất trình được giấy tờ gốc. Anh P cho rằng bà T, ông H đã chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lần thứ 2, nên anh mới đến nhận nhà đất và đã nộp tiền điện 03 tháng và cũng khoảng thời gian này ông H1 cũng đến nhà anh bảo ghi lại giấy cho anh để làm thủ tục chuyển tên, vì tin tưởng ông H1 nên anh mang toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 viết để lấy số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ngày lập Hợp đồng ủy quyền, ông H1 viết và ký tên ghi ngày “09/02/2010”, nhưng anh không để ý, sau khi viết xong, anh đưa cho ông H1 “*Giấy biên nhận vay tiền*” do bà Đ viết và ông H1 cùng ký **bản gốc**; Còn phía ông H1 cho rằng đến khoảng cuối năm 2013 anh P có hẹn ông đến nhà anh và nói “*ông viết lại cho cháu giấy vay tiền cho bà T và để ngày 09/02/2010 để phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã công chứng vì bà T, ông H chưa trả được tiền gốc và tiền lãi cho cháu, ông bà T H đồng ý giao nhà cho cháu, vì ông bà lấy đâu ra tiền nên phải trả nhà*” ông nghĩ việc ông bà T H có vay tiền của anh P do vợ chồng ông ký vay ngày 28/3/2011 hộ bà T vì bà T cũng đã giao giấy tờ chuyển nhượng đất cho anh P, nên ông tin anh P, anh P đọc cho ông viết “*Giấy nhận tiền*” thay cho “*Giấy biên nhận vay tiền*” ngày 28/3/2011; việc anh P và ông H1 trình bày nêu trên đều thể hiện hai bên có nhận thức về việc Hợp đồng ủy quyền của bà T, ông H cho ông H1 vẫn có hiệu lực, nhưng cùng thời điểm này Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông H1 và anh P ký ngày 09/02/2010 giá trị 1.100.000.000đ đã được các bên xác định chấm dứt ngày 03/3/2011, chỉ còn thủ tục hủy hợp đồng tại Phòng công chứng đó là thỏa thuận các bên đều đã thừa nhận, nên không phải chứng minh, hơn nữa cũng tại “*Giấy biên nhận và cam kết*” ghi ngày 03/3/2011 bản đánh máy anh P cũng đã cam kết cùng với ông H1 có trách nhiệm hủy các giấy tờ (Bản chính) gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2010 và hủy các giấy tờ công chứng ủy quyền ngày 31/10/2009 và các giấy biên nhận mà ông bà Hùng Đang viết các bên ông H, bà T, ông H1, bà Đ, anh P và người làm chứng bà Vũ Thị Nguyệt V cùng ký vào giấy này. Mặc dù anh P không thừa nhận xong kết luận giám định đã kết luận chữ viết ghi tên Dương Anh P trong giấy biên nhận và cam kết nêu trên trong các mẫu so sánh gửi đến giám định do cùng một người ký và viết ra. Còn thời gian viết trong kết luận cho rằng thời gian viết vào khoảng tháng 3/2015 (sai số cộng trừ 02 tháng). Tại văn bản số 1415/C09-P1 ngày 29/7/2020 của Viện khoa học hình sự bộ công an đã có công văn trả lời Văn phòng luật sư Phú Thọ và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ về việc giám định tuổi mực ở một vụ án khác trong đó có nội dung: “ ... *Hiện nay, chưa có quy chuẩn, tiêu chuẩn nào về giám định tuổi mực được ban hành và chưa có phương pháp giám định tuổi mực nào được thừa nhận về tính khoa học, tính pháp lý nên các tổ chức giám định tư pháp công lập về kỹ thuật hình sự chưa triển khai giám định tuổi mực*”. Như vậy, việc giám định tuổi mực để xác định khoảng thời gian đối với chữ ký, chữ viết họ tên của các đương sự và người làm chứng trong giấy này không có giá trị chứng minh. Chữ ký và chữ viết họ tên của các đương sự trong giấy này đều thừa nhận và được kết luận. Do vậy kể từ thời điểm ngày 03/3/2011

hợp đồng ủy quyền ngày 31/10/2009 giữa ông bà T Hải cho ông H1 các bên cũng đã thỏa thuận chấm dứt việc ủy quyền và chỉ còn thủ tục đến phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ để hủy việc ủy quyền. Vì vậy khi ông H1 và anh P có thỏa thuận khôi phục lại giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết trước (anh P cho rằng lần 1) thì phải được sự đồng ý của người có tài sản là bà T ông H, việc ông H1 có thỏa thuận khác trên cơ sở giấy ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được các bên thỏa thuận chấm dứt mà không được sự đồng ý của bà T ông H là ảnh hưởng đến quyền tài sản của bà T, ông H và không đảm bảo về mặt pháp lý.

Đối với giấy nhận tiền do ông H1 viết vào khoảng cuối năm 2013 xong lại ghi ngày 09/02/20010 có nội dung ông H1 có nhận của anh P 1.500.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông H1 và anh P ký ngày 09/02/2010 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ và giao cho anh P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông H, bà T với ông H1, việc viết giấy nhận tiền này thay thế cho “*Giấy biên nhận vay tiền*” do bà Đ viết ông H1 cùng ký ngày 28/3/2011 để khớp với thời gian ông H1 và anh P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để anh P làm thủ tục sang tên; Còn “*Giấy biên nhận vay tiền*” do bà Đ viết ông H1 cùng ký ngày 28/3/2011 bản gốc anh P đã trả cho ông H1 và ông H1 đã trả cho bà T. Việc ông H1 viết giấy nhận tiền ngày 09/02/20010 với số tiền 1.500.000.000đ để thay thế cho “*Giấy biên nhận vay tiền*” ngày 28/3/2011 nhằm khôi phục lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được sự đồng ý của ông H, bà T là trái quy định của pháp luật; Giấy nhận tiền này nhằm hợp pháp cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được các bên thỏa thuận chấm dứt từ ngày 03/3/2011. Do vậy, giao dịch này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền ngày 28/3/2011. Do vậy giao dịch sẽ bị vô hiệu theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, còn giao dịch vay tiền theo “*Giấy biên nhận vay tiền*” ngày 28/3/2011 vẫn có hiệu lực.

Bản án sơ thẩm đã nhận định khoản tiền vay 1.500.000.000đ ngày 28/3/2011 sau đó được ông H1 viết lại giấy nhận tiền ghi lùi lại thời gian ngày 09/02/20010 để phù hợp với thời gian ông H1 và anh P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền ngày 28/3/2011. Do vậy giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Xong bản án nhận định tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án. Bởi lẽ chính người viết giấy vay tiền vợ chồng ông H1 và bà Đ, người nhận tiền bà T và người cho vay tiền anh P đều thừa nhận ngày 28/3/2011 anh P cho bà T vay 1.500.000.000đ, bà T đã nhận đủ tiền. Nhưng người viết giấy biên nhận vay tiền là bà Đ và ông H1 là chồng cùng ký; sau đó khoảng cuối năm 2013 do bà T không trả được tiền nên ông H1 viết lại giấy ghi giấy biên nhận cũng với số tiền 1.500.000.000đ để thay thế giấy biên nhận vay tiền ngày 28/3/2011, xong thời gian ghi lùi lại là ngày 09/02/20010, bản thân ông H1 thừa nhận giấy biên nhận vay tiền gốc ngày 28/3/2011 do bà Đ viết anh P đã trả lại cho ông và ông đã về đưa lại cho bà T, bà T không thừa nhận đã nhận giấy gốc biên nhận vay tiền

do bà Đ viết ngày 28/3/2011 và cho rằng số tiền 1.500.000.000đ bà nhận của anh P ngày 28/3/2011 bà đã trả nay chỉ còn lại khoảng 30.000.000đ những lần trả đều ghi ở mặt sau của giấy biên nhận vay tiền ngày 28/3/2011. Nếu anh P xuất trình được bản gốc thì bà nhất trí trả gốc và lãi suất theo ngân hàng. Việc bà T thừa nhận vay tiền của anh P với số tiền nêu trên và bà Đ, ông H1 viết ký nhận nếu bà T đã trả tiền thì anh P là người viết biên nhận đã nhận tiền để giao cho bà T như lần mua lại tài sản ngày 03/3/2011. Việc bà T cho rằng đã trả tiền cho anh P và nếu anh P xuất trình được bản gốc thì bà nhất trí trả gốc và lãi theo ngân hàng là không có cơ sở bởi vì chính bản thân ông H1, bà Đ là người viết giấy biên nhận vay tiền thừa nhận đã nhận lại bản gốc ngày 28/3/2011 để viết lại giấy nhận tiền ngày 09/02/2010 thay thế. Do vậy, cần xác định giấy nhận tiền ngày 09/02/2010 với số tiền 1.500.000.000đ là giả tạo nhằm hợp pháp về mặt thời gian cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 09/02/2010 giữa ông H1 và anh P tại phòng công chứng số 1, sở Tư pháp tỉnh Phú Thọ trước đó. Hơn nữa trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 09/02/2010 giữa ông H1 và anh P thể hiện trên đất có một nhà xây 02 tầng. Nhưng tại biên bản miêu tả chi tiết tài sản thể hiện ngôi nhà xây cấp 3, có 3,5 tầng. Do vậy giao dịch này là vô hiệu còn giấy biên nhận vay tiền ghi ngày 28/3/2011 có hiệu lực lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả cho anh P số tiền gốc đã nhận và lãi theo quy định của pháp luật mới đảm bảo giải quyết vụ án triệt để. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà T, ông H cùng vợ chồng ông H1, bà Đ xin trả cho anh P số tiền đã vay là 01 tỷ đồng tiền gốc, còn tiền lãi thì anh P chịu. Nhưng anh P không nhất trí.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về đánh giá chứng cứ dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Vì vậy căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của TAND thành phố T và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Anh Dương Anh P không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, khoản 3 Điều 148 BLTTDS; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS – ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND thành phố T, tỉnh Phú Thọ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Dương Anh P không phải chịu. Trả lại cho Anh Dương Anh P 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

đã nộp theo biên lai thu số 0002471 ngày 27/10/2020 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. T;
- TAND TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hà Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thu Huyền Nguyễn Kim Ái

Nguyễn Hà Giang