TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2019/DS-PT
Ngày: 09-5-2019
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Tấn.

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Phan Trung Quốc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/4/2019, 08/5/2019 và ngày 09/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLPT-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2019, về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Toà án nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2019/QĐ-PT, ngày 18 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã Tân K, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà Võ Thị Băng G là luật sư – Văn phòng luật sư Băng G thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Dương Văn V, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh V là:

+ Anh Trần Quốc D là luật sư – Văn phòng luật sư Thịnh Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt phần tuyên án).

+ Anh Lê Văn L là hội viên Hội Luật gia Việt Nam – Hội Luật gia huyện Tháp M thuộc Hội Luật gia tỉnh Đồng Tháp(có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Cao Văn D, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đốc Binh K, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Trần Văn X, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã Tân K, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

3.3 Trương Công D, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Kinh T, xã Tân N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

3.4 Văn phòng Công chứng Tháp M.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng là anh Thái Quang T, sinh năm 1975; địa chỉ: Nguyễn Thị Minh K, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018) (có mặt).

3.5 Ủy ban nhân dân huyện Tháp M (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật ông Đinh Minh D; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tháp M.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng: Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân K, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo: Anh Dương Văn V là bị đơn và Văn phòng Công chứng Tháp M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Minh H trình bày:

Nguồn gốc đất của ông bà để lại, ngày 29/7/2016, ông được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1076, diện tích 1.322m^2, loại đất ở

nông thôn và thửa 1077, diện tích 4.822m^2 , loại đất sử dụng lúa cùng tờ bản đồ số 01, thuộc ấp 4, xã Tân K.

Ngày 10/10/2016, anh Cao Văn D là bạn của ông đến nhà trình bày: thiếu nợ anh V không có tiền trả nên anh D hỏi mượn của ông 02 giấy CNQSDĐ nêu trên để đưa anh V rồi lo tiền trả nợ sẽ lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông, ông đồng ý. Anh D chở ông đến gặp anh V, tại quán cà phê của anh V, anh V kêu ông đưa 02 giấy chứng nhận QSDĐ, giấy chứng minh nhân dân cho anh V xem rồi hẹn lại ngày sau đến.

Ngày 11/10/2016, anh D đến nhà chở ông đến quán cà phê của anh V, anh V hỏi nhà ông có mấy người, ông nói chỉ có mình tôi nhưng anh V yêu cầu ông về xã xác nhận độc thân, anh D chở ông về xã Tân Kiều làm xác nhận rồi trở lại quán cà phê anh V. Anh V chở ông đến Văn phòng công chứng Tháp M để làm hợp đồng thế chấp QSDĐ nếu muốn giúp đỡ anh D, khi nào anh D trả tiền thì trả lại giấy cho ông. Đến Văn phòng công chứng, anh V nộp giấy tờ rồi mời ông qua quán cà phê liền kề Văn phòng công chứng ngồi uống cà phê, sau đó cán bộ ở Văn phòng công chứng kêu ông ký tên từ 05 đến 06 chữ ký mà không đọc ông nghe và ông cũng không yêu cầu họ đọc cho ông nghe, trở lại quán anh V thì ông có viết biên nhận nợ cho anh V 200.000.000 đồng, khoảng 01 tháng sau thì ông gọi điện anh D không liên lạc được.

Đến ngày 07/02/2017, anh V có kêu ông đem tiền xuống chuộc 02 giấy CNQSDĐ về, nếu không sẽ xuống lấy đất của ông nên ông mới biết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2936/2016/CCTM, quyển số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng huyện Tháp M chứng thực ngày 11/10/2016.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 1, thửa 1077, diện tích 4.822m^2 và thửa 1076, diện tích 1.322m^2 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc: Ấp 4, xã Tân K, tên Dương Văn V, UBND huyện Tháp M cấp ghi ngày 13/12/2016.

Ông không có nhận của anh V số tiền 346.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ghi.

Đất này, ngày 28/01/2016, ông cố cho ông X diện tích theo hợp đồng là 6.144m^2, nhưng thực tế chỉ cố 4.800m^2 đất lúa với giá 100.000.000 đồng, thời hạn đến năm 2019 sẽ chuộc lại đất, phần đất cố ông có nhận thuê lại mỗi năm là 12.000.000 đồng, phần còn lại ông không có cố vì trên đất mộ và nhà trên đó. Nay ông vẫn tiếp tục cố đất cho ông X đến khi hết hợp đồng.

Hiện trạng trên đất: 01 căn nhà cấp 4 (khung bê tông, nhà tình thường cất năm 2011), 02 mộ (mộ bà ngoại và mẹ ông), 01 hồ nước trọng lượng 03 khối, cây lâu năm.

***Bị đơn Anh Dương Văn V trình bày*:**

Tại quán cà phê của anh, anh Minh H có đưa cho anh xem 02 giấy chứng nhận QSDĐ rồi anh trả lại cho anh Minh H giữ, cả hai đến Văn phòng Công chứng Tháp M thì anh Minh H đưa cho anh 02 giấy chứng nhận QSDĐ, 01 sổ hộ khẩu, 01 giấy chứng minh nhân dân, xác nhận độc thân.

Anh và anh Minh H qua quán uống cà phê, hồ sơ xong, mời anh Minh H qua nghe đọc và ký tên, lúc đến Văn phòng công chứng có mặt anh Hoàng C ở đó làm chứng cho anh trong việc mua bán này.

Vào ngày 11/10/2016, anh có nhận chuyển nhượng đất với ông H và được Văn phòng công chứng Tháp M chứng thực. Đến ngày 13/12/2016, anh được Ủy ban nhân dân huyện Tháp M cấp giấy chứng nhận QSDĐ gồm 02 giấy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1077, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.822m^2, đất tọa lạc: Ấp 4, xã Tân K.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1076, tờ bản đồ số 01, diện tích 1322m^2, đất tọa lạc: Ấp 4, xã Tân K.

Giá chuyển nhượng là 346.000.000 đồng, anh đã giao đủ tiền cho anh Minh H vào ngày 11/10/2016, anh Minh H không có làm biên nhận 346.000.000 đồng.

Từ trước đến nay, anh D và anh Minh H không có thiếu tiền của anh.

Do 02 thửa đất trên trúng quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, đến ngày 06/10/2017, Ủy ban nhân dân huyện Tháp M có ban hành quyết định bồi thường hỗ trợ bồi thường là 1.686.079.792 đồng, nhưng chưa được nhận vì anh Minh H khởi kiện tranh chấp.

Nay anh không đồng ý các yêu cầu của anh Minh H.

Về tài sản trên đất là em của anh tên V (Vũ Window) biết, nhưng anh mua đất thì tài sản trên đất anh mua hết, trừ 02 cái mộ, anh yêu cầu anh H di dời 02 mộ để giao đất cho anh.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 26/6/2017, anh có thế chấp cho anh Trương Công D giấy chứng nhận QSDĐ thửa 1076, 1077, theo đó anh D cho anh vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, khi hết thời hạn 12 tháng anh có viết giấy tay gia hạn thêm 12 tháng với anh Trương Công D đến nay chưa nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh D.

Văn phòng công chứng Tháp M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng có chứng nhận hợp đồng công chứng số 2936/2016/CCTM, quyển số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/10/2016, qua xem xét thì hợp đồng đã thực hiện đúng theo quy định của Pháp luật về trình tự thủ tục, về giao dịch dân sự và sự tự nguyện thỏa thuận ký tên, có đọc lại cùng nghe nên không đồng ý yêu cầu của anh Minh H.

Bộ hồ sơ hoàn chỉnh anh Minh H ký rất nhiều chữ ký chứ không phải 05- 06 chử ký, hợp đồng lập xong có đọc lại cùng nghe chứ không đọc như lời trình bày của anh Minh H.

Theo hồ sơ án sơ thẩm anh Cao Văn D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh và anh Minh H là bạn, anh làm nghề cò lúa. Anh Y ở huyện Tân H, Đồng Tháp (không biết địa chỉ cụ thể) cũng là cò lúa nên biết nhau, anh Y có đưa tiền cho anh mua lúa nhiều lần nhưng còn thiếu tiền lúa anh Y 168.000.000 đồng, anh Y giới thiệu vay tiền của anh V, anh V yêu cầu phải có tài sản thế chấp nên anh đến gặp anh Minh H để tâm sự thì anh Minh H đồng ý cho mượn 02 bằng khoáng, anh và anh Minh H đến gặp anh V, anh V và anh Minh H đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp, anh ở lại quán cà phê của anh V, anh Minh H và anh V quay trở lại thì anh V tự tính lãi vốn lên 183.000.000 đồng, anh V đưa thêm cho anh 17.000.000 đồng là 200.000.000 đồng, anh V xé bỏ giấy nợ 168.000.000 đồng, anh Minh H có làm biên nhận nợ với anh V hay không thì anh không biết, về nhà anh Minh H, anh có làm biên nhận cho anh Minh H 200.000.000 đồng là tiền anh Minh H bảo lĩnh nợ cho anh.

Ông Trần Văn X là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 28/01/2016, ông có nhận cố đất của anh Minh H, diện tích đất 6,144m^2, nhưng thực tế ông chỉ nhận cố 4,822m^2, đất tọa lạc xã Tân K, huyện Tháp M với số tiền 100.000.000đ, thời gian cố đất 03 năm từ ngày 28/01/2016 đến ngày 28/01/2019, ông cho anh Minh H thuê lại sử dụng mỗi năm 12.000.000đ/năm, từ khi mướn đất đến nay, anh Minh H đăng tiền đầy đủ.

Hôm nay, được Thẩm phán giải thích hậu quả của việc cố đất, thuê đất giữa ông với anh Minh H nên ông hiểu và khẳng định là ông không có khởi kiện và yêu cầu gì đối với anh Minh H trong vụ kiện này, để hai bên tự thỏa thuận, nếu thỏa thuận không thành thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác.

Theo hồ sơ án sơ thẩm anh Trương Công D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 26/6/2017, anh có nhận thế chấp quyền sử dụng đất của anh V gồm thửa đất số 1076, diện tích 1322m^2 và thửa đất số 1077, diện tích 4.822m^2 cùng tờ bản đồ số 01, xã Tân K, theo đó anh cho anh V vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 1,5%/tháng, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Tháp M chứng thực, anh yêu cầu anh V trả tiền vốn 450.000.000 đồng và tiền lãi suất 351.000.000 đồng, nhưng sau đó (ngày 21/9/2018) anh D có văn bản xác định là anh không khởi kiện yêu cầu này đối với anh V.

Theo hồ sơ án sơ thẩm Ủy ban nhân dân huyện Tháp M có văn bản trình bày :

Ủy ban nhân dân huyện Tháp M sẽ thực hiện theo bản án (Quyết định) của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và xin vắng mặt các phiên hòa giải, xét xử ở Tòa án các cấp.

Bản án sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tháp M tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Minh H.

Chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh H và anh Dương Văn V được Văn phòng Công chứng Tháp M chứng thực số 2936, quyển 05 ngày 11/10/2016.

Buộc ông Trần Minh H trả anh Dương Văn V tiền bảo lĩnh cho anh Cao Văn D 200.000.000 đồng và tiền lãi suất từ ngày 11/10/2016 đến ngày 11/10/2018 là 24 tháng x 0,83%/tháng x 200.000.000 đồng = 39.840.000 đồng. Tổng cộng 239.840.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh H về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1076, 1077, tờ bản đồ số 1, xã Tân K tên Dương Văn V.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tháp M thu hồi thửa đất số 1076, diện tích 1.322m^2 , loại đất ở nông thôn và thửa đất số 1077, diện tích 4.822m^2 , loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tờ bản đồ số 1, xã Tân K được xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền ngày 13/12/2016 tên Dương Văn V. Ông Trần Minh H có

quyền đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

2. Về chi phí thẩm định, định giá ông Minh H đã nộp, tại phiên tòa ông Minh H tự nguyện nộp (đã nộp đủ) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Về án phí:

Anh Dương Văn V nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh H nộp 12.292.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó 300.000 đồng không chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 11.992.000 đồng buộc trả tiền cho anh V) nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số B0/2014 01674 ngày 24/11/2017. Ông Trần Minh H nộp thêm 11.692.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2018 bị đơn Dương Văn V kháng cáo và ngày 25/10/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tháp M kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Toà án nhân dân huyện Tháp M, với nội dung:

- Anh Dương Văn V yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm buộc ông Trần Minh H có trách nhiệm giao trả đất cho anh V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Văn phòng công chứng Tháp M yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh H và anh Dương Văn V, vì việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh H và anh Dương Văn V chứng thực số 2936, quyển số 05 ngày 11/10/2016 là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Dương Văn V giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Minh H giao trả đất cho anh V theo hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Tháp M giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án, không đồng

ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Minh H với anh V vì việc công chứng hợp đồng của Văn phòng công chứng phù hợp pháp luật.

Nguyên đơn Trần Minh H giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu xử phúc thẩm y như án sơ thẩm đã xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn X trình bày giữ nguyên ý kiến trình bày ở giai đoạn sơ thẩm và không có ý kiến khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là luật sư Băng G trình bày đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của anh V và Văn phòng công chứng Tháp M, sửa cách tuyên vì phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Tháp M thu hồi nên ông H được đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền bồi thường theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh V là luật sư Trần Quốc V và luật gia Lê Văn L cùng trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh V vì việc chuyển nhượng đất giữa anh V và ông Minh H là thực hiện đúng quy định pháp luật, không có sự nhầm lẫn, hoàn toàn tự nguyện của hai bên.

Đại diện VKSND Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh V và Văn phòng công chứng Tháp M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do diện tích đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Tháp M thu hồi số 1735/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 nên không cần phải tuyên cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H, mà tuyên ông Trần Minh H có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thực hiện quyền nhận tiền bồi thường là đúng quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo văn bản hợp đồng (HĐ) chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Minh H với anh V ký kết ngày 11/10/2016 thì:

+ Bản HĐ do Văn phòng Công chứng Tháp M (VP Công chứng) cung cấp thì tại vị trí ký tên của các bên giao dịch đều có ghi dòng chữ "đã đọc và đồng ý"; còn Bản lưu tại cơ quan Đăng ký đất đai huyện thì không có dòng chữ này,

cho thấy các văn bản hợp đồng xác lập không giống nhau, chủ thể ký tên không có sự kiểm tra thấu hiểu rõ ràng;

+ Tại khoản 3, Điều 2 giao kết "việc giao nhận tiền thực hiện qua biên nhận", nhưng trong thực tế không có biên nhận, chứng tõ không có việc giao nhận tiền là phù hợp với lời khai ông Minh H là ông không có chuyển nhượng, không có nhận tiền, mà là thế chấp nhận lãnh nợ giùm cho anh D; tại khoản 1, Điều 3 giao kết về nghĩa vụ giao đất là "vào thời điểm của HĐ này được công chứng", nhưng trên thực tế không có giao nhận đất, anh V đã công chứng HĐ ngày 11/10/2016, đến ngày 13/12/2016 anh V đã được cơ quan có thẩm quyền ghi chú chuyển quyền làm chủ, anh V không yêu cầu giao đất, đến thời điểm 26/10/2017 Nhà nước quyết định thu hồi đất, chi trả tiền bồi thường cho anh H, anh V mới tranh cản, trong suốt thời gian dài anh V không nhận đất, không lập thủ tục kê khai bồi thường; giá trị đất Nhà nước đền bù tổng cộng trên 600.000.000đ, trong khi anh V ghi trên hợp đồng chuyển nhượng 346.000.000đ rõ ràng là không phù hợp với giá giao dịch chuyển nhượng, hơn nữa trên đất còn có nhà ở và vật kiến trúc khác tương ứng 111 triệu và cây trồng 59 triệu của ông Minh H gắn liền với đất không có đề cập giao kết, tại thời điểm ký kết hợp đồng với anh V ngày 11/10/2016, đất này ông Minh H đang cầm cố cho ông Trần Văn X (ngày 28/01/2016) thửa đất lúa, còn thửa đất ở, nhà ở ông Minh H sử dụng và ông Minh H tiến hành thủ tục kê khai cho Nhà nước thu hồi, bồi thường bình thường theo pháp luật nên đã chứng tỏ anh V thực chất không phải là nhận chuyển nhượng;

[2]. Theo lời khai anh D người liên quan xác định anh D làm cò lúa có nợ anh Y 168.000.000đ, anh Y giới thiệu anh V có cho vay tiền, anh D và anh Y cùng gặp anh V thỏa thuận việc anh D vay tiền anh V để trả cho anh Y, anh V đồng ý, nhưng yêu cầu anh D phải có tài sản thế chấp, anh D đồng ý, sau đó anh D mượn giấy tờ đất anh H thế chấp cho anh V, anh D vay 200 triệu, anh D làm giấy nợ anh H 200 triệu, anh H ký hồ sơ thế chấp đất cho anh V 200 triệu, anh V đưa tiền cho anh Y 168 triệu, trừ thêm tiền lãi thành 183 triệu, đưa thêm anh D 17 triệu, anh D khẳng định anh H không có chuyển nhượng đất cho anh V; đồng thời, theo lời khai anh Y cũng xác định là anh D nợ anh 168 triệu tiền mua bán lúa, anh giới thiệu anh D gặp anh V vay, anh V và D thỏa thuận vay cụ thể thế nào không rõ, nhưng vài ngày sau anh V trực tiếp đưa cho anh Y 168 triệu trừ vào khoản nợ của anh D. Các lời khai này của người liên quan, người làm chứng càng chứng tõ rõ hơn về giao dịch giữa ông Minh H với anh V là giao dịch thế chấp bão lĩnh nợ vay; ý chí ông Minh H là không có chuyển nhượng QSDĐ.

[3]. Tuy hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, nhưng diễn biến của việc xác lập, ký kết trên thực tế về văn bản hợp đồng theo lời anh T đại diện phòng Công chứng thì bản có ghi, bản không ghi dòng chữ "đã đọc và đồng ý" theo yêu cầu ngoài quy định pháp luật của phòng Công chứng là chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi của phòng Công chứng; mặt khác anh Hồ Văn H1 người giúp anh V xác lập hồ sơ hợp đồng theo yêu cầu anh V, cũng không hỏi lại ông Minh H về nội dung giao dịch, rõ ràng văn bản hợp đồng có ghi hay không ghi "đã đọc và đồng ý" ông Minh H đều ký tên, thể hiện ông Minh H không quan tâm, không hiểu rõ nội dung ghi trong hợp đồng, mà tưởng nhầm là hợp đồng thế chấp như các bên đã thỏa thuận, nên đã ký văn bản hợp đồng không đúng với mục đích giao dịch, cũng như nội dung giao dịch và diễn biến của thực hiện hợp đồng đã ký không phù hợp với bản chất chuyển nhượng, sự nhầm tưởng này đã làm cho giao dịch bị vô hiệu.

[4]. Ý kiến của luật sư Giang đề cập tình tiết nhận định và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5].Ý kiến của những người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh V đề cập, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp này là Tòa án không xem xét, vì Ủy ban cấp giấy trên cơ sở giao dịch hợp đồng, không phải cấp giấy quyền sử dụng đất trái luật, nên Tòa sơ thẩm cấp huyện xét xử vụ án là phù hợp không vi phạm thẩm quyền. Các tình tiết khác chứng minh ông Minh H có ký tên hợp đồng, nhưng nhận thức hiểu được hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở, vì không phù hợp với giao dịch và diễn biến của hành vi chuyển nhượng đất bình thường trong xã hội, như đã nhận định trên, nên không có cơ sở chấp nhận lời đề nghị của những người bảo vệ của anh V.

[6]. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm, sửa cách tuyên phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Minh H không phải đăng ký cấp lại là có căn cứ chấp nhận.

[7]. Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông Minh H là có căn cứ pháp luật; bị đơn anh V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Tháp M kháng cáo đưa ra yêu cầu không phù hợp, nên không được chấp nhận; phải giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do các thửa đất của ông Minh H số 1076, 1077 đã có Quyết định thu hồi bồi thường của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không cần phải tuyên ông Minh H đăng ký thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ, mà phải sửa cách tuyên theo hướng ông Minh H được

đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhận tiền đền bù thu hồi đất theo quy định pháp luật.

[8]. Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[9]. Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 122, Điều 126, Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Dương Văn V và Văn phòng Công chứng Tháp M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Minh H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1076, 1077, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc xã Tân Kiều, huyện Tháp M, Đồng Tháp giữa ông Trần Minh H với anh Dương Văn V ký kết được Văn phòng Công chứng Tháp M công chứng số 2936/2016/CCTM, quyển 05 ngày 11/10/2016.

3. Buộc ông Trần Minh H trả anh Dương Văn V (khoản tiền ông Minh H bảo lĩnh cho anh Cao Văn D vay) 200.000.000 đồng và tiền lãi suất từ ngày 11/10/2016 đến ngày 11/10/2018 là 24 tháng x 0,83%/tháng x 200.000.000 đồng = 39.840.000 đồng. Tổng cộng 239.840.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi cho bên được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 1076, 1077, tờ bản đồ số 1, xã Tân K tên người sử dụng đất Dương Văn V.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tháp M thu hồi quyền sử dụng đất thửa đất số 1076, diện tích 1.322m^2 , loại đất ở nông thôn và thửa đất số 1077, diện tích 4.822m^2 , loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tờ bản đồ số 1, xã Tân K được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc chuyển nhượng ngày 13/12/2016 tên người nhận nhượng sử dụng là Dương Văn V.

Ông Trần Minh H có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền bồi thường thu hồi đất đối với các thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: Ông Trần Minh H tự nguyện chịu (ông Hoàng đã nộp xong).

6. Về án phí:

+ Anh Dương Văn V nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ ngày 26/10/2018 theo biên lai số 0003806 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp M, anh Dương Văn V còn phải nộp thêm số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

+ Ông Trần Minh H nộp 12.292.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số B0/2014 01674 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp M, ông Trần Minh H còn phải nộp thêm số tiền là 11.692.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng).

+ Văn phòng Công chứng Tháp M nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ ngày 26/10/2018 theo biên lai số 0003807 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp M (đã nộp xong).

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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Tháp M;
- CCTHADS huyện Tháp M;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương