TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số: 63/2023/DS-PT Ngày 24 - 02 - 2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNTỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Minh Đạt

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hồng Vân.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2022/TLPT-DS ngày 29/11/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2023/QĐ-PT ngày 17/01/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Mai Viết P, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Số D, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Viết P*:* Bà Mai Hồng T, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số D, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Viết P*:* Ông Luật sư Nguyễn Văn T1 – Trưởng Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; (có mặt)

2. Ông Mai Ngọc Ẩ, sinh năm: 1952 và bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1953. Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Ngọc Ẩ *và bà* Nguyễn Ngọc V*:* Bà Phan Thị Ngọc T2, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Số A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Ngọc Ẩ *và bà* Nguyễn Ngọc V*:* Luật sư Nguyễn Anh T3 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phan Cao T4, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số B, khu phố A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Chỗ ở hiện tại: Số B, đường C, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Cao T4*:* Ông Hồ Văn V1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số G ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M – Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1. Địa chỉ: Số A, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M1 – C: Trưởng Văn phòng C1. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Phan Cao T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mai Viết P *là bà* Mai Ngọc T5 *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông* P *là ông Luật sư* Nguyễn Văn T1 *trình bày:*

Vào ngày 25/11/2020, ông Mai Viết P có thỏa thuận vay của ông Phan Cao T4 số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay là 05 năm kể từ ngày 25/11/2020, việc vay không lập thành văn bản nhưng có lập 02 văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 26/11/2020 ông P có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng (hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1). Ngày 27/11/2020, ông P được sự ủy quyền của ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng (hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1). Tuy nhiên, ông Phan Cao T4 chỉ giao cho ông P 100.000.000 đồng tiền vay mà không giao số tiền 200.000.000 đồng còn lại, sự việc vay tiền đã được bà Mai Hồng T là em gái của ông P ghi âm qua 02 cuộc nói chuyện điện thoại giữ ông T4 với bà T và ông P, hiện thửa đất vẫn do ông P và cha mẹ ông P là ông Ẩ và bà V quản lý sử dụng. Vì vậy, nay ông P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Viết P với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Cao T4 đối với thửa đất số 1314, tờ bản đồ số

14, diện tích 600,6 m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B và rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Viết P (đại diện cho ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V) với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Cao T4 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B vì yêu cầu này ông Ẩ và bà V đã khởi kiện ông T4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1314, tờ bản đồ số 14 đã cấp cho ông Phan Cao T4.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mai Ngọc Ẩ *và bà* Nguyễn Ngọc V *là bà* Phan Thị Ngọc T6 *người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông* Ẩ, *bà* V *là ông Luật sư* Nguyễn Anh T3 *trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V cho ông Mai Viết P về việc ông Ẩ, bà V ủy quyền cho ông P đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B không được ký kết tại Văn phòng công chứng mà do ông T4 mang về nhà cho ông Ẩ, bà V ký tên. Mục đích của việc ông Ẩ, bà V ký kết hợp đồng ủy quyền này nhằm mục đích cho ông P đại diện ký kết hợp đồng vay tiền chứ hoàn toàn không đồng ý cho ông P chuyển nhượng đất, khi ông T4 đưa hợp đồng cho ông Ẩ và bà V ký tên có nói là để vay tiền nên ông Ẩ, bà V không đọc lại và ký tên. Vì vậy, ông Ẩ và bà V không có ý định chuyển nhượng đất nên ông P đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng là trái với ý muốn của ông Ẩ, bà V và ông Ẩ, bà V hoàn toàn không biết. Mặt khác, thực tế ông P vay tiền của ông T4 chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Nay, ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Viết P (đại diện ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V) với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Cao T4 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B. Đồng thời, ông Ẩ và bà V yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V và ông Mai Viết P vô hiệu. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã cấp cho ông Phan Cao T4.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Cao T4 *và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông* Phan Cao T4 *là bà* Nguyễn Thị Diễm C *và bà* Nguyễn Thị Loan T7 *trình bày:*

Ngày 26/11/2020 ,ông Mai Viết P có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1). Ngày 27/11/2020, ông P được sự ủy quyền của ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 424, tờ

bản đồ số 14, diện tích 200 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1). Hai hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được ký kết đúng theo quy định của pháp luật và ký kết trước sự công chứng của công chứng viên, ông T4 đã giao đủ tiền cho ông P đúng theo số tiền trong 02 hợp đồng chuyển nhượng với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng vào ngày 26/11/2020 và ngày 27/11/2020 (có biên nhận tiền) và ông T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đã giao nhận đất và ông T4 cũng đi tới thăm các thửa đất chứ chưa xây dựng công trình hay canh tác đất, trên đất chỉ có cây trồng là dừa và bưởi. Đến tháng 02 năm 2021, ông T4 đến thăm đất thì phát hiện có người xịt sơn đen trên mấy cây dừa với nội dung là đất tranh chấp. Nguyên đơn trình bày ông P vay tiền của ông T4 là không đúng, từ trước đến nay ông T4 không có cho ông P vay tiền mà chỉ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P. Ông T4 thừa nhận có trao đổi nói chuyện điện thoại với chị T là em gái của ông P với nội dung như 02 bản sao ghi đoạn ghi âm như nguyên đơn đã giao nộp, tuy nhiên việc ông T4 nói như thế là theo yêu cầu của ông P, ông P yêu cầu ông T4 khi gia đình có gọi thì nói như thế để che giấu gia đình. Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông T4 không đồng ý, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 *trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 không có ý kiến. Toàn bộ quy trình công chứng các văn bản nêu trên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, người tham gia công chứng ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Công chứng viên có kiểm tra căn cước, chứng minh nhân dân và giải thích quyền, nghĩa vụ của những người có ký tên trong văn bản công chứng. Trường hợp Tòa án xác định văn bản công chứng không đúng với quy định của pháp luật thì có quyền tuyên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã áp dụng:

Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 124, 131, 357, 468, 500, 501, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/NQ-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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Viết P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Cao T4, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2571 ngày 26/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Viết P và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4 vô hiệu. Ông Mai Viết P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Ông Mai Viết P liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Mai Viết P đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2579 ngày 27/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V (đại diện là ông Mai Viết P) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Cao T4, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2579 ngày 27/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V (đại diện là ông Mai Viết P) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4 vô hiệu.Ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng ủy quyền số công chứng 2570 ngày 26/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V và ông Mai Viết P vô hiệu.

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

Ngày 28/9/2022 bị đơn ông Phan Cao T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp thêm chứng cứ mới là hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Cao T4, bà Trần Thị V2 và ông Phùng Văn S, ông Nguyễn Văn T8. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Tuy nhiên, trong quá trình tranh tụng tại phiên tòa, phía bị đơn rút lại yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét chứng cứ nêu trên, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu tại đơn kháng cáo ngày 28/9/2022.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Cao T4, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Phan Cao T4; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 26/11/2020, ông Mai Viết P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng.

Cùng ngày 26/11/2020, ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V có ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho ông Mai Viết P được thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng… đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B. Đến ngày 27/11/2020, ông P căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 đã ký kết với ông Ẩ, bà V để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B cho ông Phan Cao T4 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng.

Cả ba hợp đồng nêu trên đều được công chứng tại Văn phòng C1. Ông P thừa nhận chữ ký trong hai biên nhận tiền do phía ông T4 cung cấp là chữ ký của ông P. Tuy nhiên, ông P cho rằng ông không biết nội dung vì thực tế ông P chỉ vay tiền của ông T4 chứ không có việc chuyển nhượng đất. Ông Ẩ, bà V thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 là của ông bà, tuy nhiên ông bà không ký tại Văn phòng công chứng mà ký tại nhà và mục đích ký

để ông P đại diện vay tiền chứ không có ý định chuyển nhượng đất và cũng không biết ông P chuyển nhượng đất.

[2] Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh ông P đã nhận tiền chuyển nhượng, tuy nhiên căn cứ vào nội dung của 02 đoạn ghi âm (ngày 31/12/2020 giữa ông Phan Cao T4 và chị T (em ông P) và ngày 04/01/2021 giữa anh Mai Viết P, ông Phan Cao T4 và chị T do phía nguyên đơn cung cấp và đã được ông T4 và người đại diện theo ủy quyền của ông T4 ký xác nhận nội dung đã thể hiện giữa ông T4 và ông P có giao dịch vay tiền như lời trình bày của ông P.

Ông T4 cho rằng nội dung theo đoạn hội thoại là theo yêu cầu của ông P; tuy nhiên ông P thừa nhận và ông T4 cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Đồng thời Tòa án đã triệu tập ông P và ông T4 để tham gia đối chất các nội dung mâu thuẫn nhưng ông T4 vắng mặt không có lý do nên không đối chất được. Ngoài ra, mặc dù 02 văn bản thỏa thuận ngày 25/11/2020 giữa ông P và ông T4 do ông P cung cấp là bản sao chụp, người đại diện theo ủy quyền của ông T4 không thừa nhận nội dung 02 văn bản thỏa thuận trên và không thừa nhận chữ ký và dấu vân tay là của ông T4, ông P không cung cấp được bản chính để giám định với lý do ông T4 giữ bản chính. Xét thấy nội dung 02 văn bản thỏa thuận ngày 25/11/2020 có nội dung phù hợp với nội dung 02 đoạn hội thoại nên có căn cứ xác định nội dung 02 văn bản thỏa thuận ngày 25/11/2020 giữa ông P với ông T4 như nguyên đơn cung cấp là có căn cứ.

Theo đó, 02 văn bản thỏa thuận ngày 25/11/2020 thể hiện nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông T4, ông T4 cho ông P thuê lại thửa đất 424 và 1314, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã S, thành phố B (tức thời điểm chưa phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì hàng tháng ông P phải trả cho ông T4 số tiền 5.000.000 đồng/mỗi thửa đất bao gồm lãi và gốc, việc thỏa thuận tiền thuê đất nhưng có cả tiền gốc và lãi là không phù hợp mà phù hợp với việc thỏa thuận trả tiền vay hàng tháng. Thửa đất 1314 của ông P nằm phía trong, muốn ra lộ công cộng phải qua thửa 1315 và 424 nên việc ông T4 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất của ông P mà không có lối đi ra lộ công cộng là không phù hợp với thực tế, các thửa đất tranh chấp từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay vẫn do các nguyên đơn quản lý, sử dụng đất.

Từ những phân tích trên cho thấy giữa ông P và ông T4 có thỏa thuận giao dịch về việc vay tiền là có căn cứ, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết thực tế chỉ là hợp đồng giả tạo với mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết là vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa ông Mai Ngọc Ấ, bà Nguyễn Ngọc V và ông Mai Viết P vô hiệu của ông Ấ và bà V, thấy rằng: Ông Ấ và bà V cho rằng không ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng và không biết nội dung của hợp đồng

nên không đồng ý. Xét thấy, ông Ẩ, bà V thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền là của mình, đồng thời ông Ẩ và bà V trình bày không đến Văn phòng công chứng ký tên và không biết nội dung nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông P và ông T4 nên hợp đồng vay tài sản giữa ông P và ông T4 vẫn có hiệu lực. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày không có sự việc ông T4 cho ông P vay tiền nên không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hợp đồng vay vẫn còn trong thời hạn, chưa phát sinh tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét, giải quyết đối với hợp đồng vay tiền giữa ông P và ông T4. Các bên có quyền thỏa thuận giải quyết, nếu không thỏa thuận được có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Đối với 02 thửa đất 424 và 1314, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã S, thành phố B qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện chỉ có cây trồng trên đất và không có công trình, vật kiến trúc gì. Các bên thừa nhận hiện các thửa đất nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không cần buộc ông T4 giao trả lại đất cho các nguyên đơn.Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp thêm chứng cứ mới là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Cao T4, bà Trần Thị V2 và ông Phùng Văn S, ông Nguyễn Văn T8 ngày 23/12/2020. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cũng như chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, trong quá trình tranh tụng, phía bị đơn rút lại yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét chứng cứ mà bị đơn mới cung cấp để làm căn cứ giải quyết vụ án. Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không thừa nhận chứng cứ nêu trên có liên quan trong vụ án, đồng thời cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì khác đối với chứng mà bị đơn cung cấp. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án không xem xét việc thay đổi kháng cáo của bị đơn, cũng như chứng cứ mới mà bị đơn cung cấp mà chỉ xem xét theo yêu cầu kháng cáo ban đầu của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Cao T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Cao T4;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày17/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ khoản 3, 11Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 124, 131, 357, 468, 500, 501, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, 26Nghị quyết số 326/NQ-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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Viết P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Cao T4, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2571 ngày 26/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Viết P và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4 vô hiệu. Ông Mai Viết P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 1314, tờ bản đồ số 14, diện tích 600,6 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Ông Mai Viết P liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Mai Viết P đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2579 ngày 27/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V (đại diện là ông Mai Viết P) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Cao T4, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2579 ngày 27/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa bên chuyển

nhượng là ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V (đại diện là ông Mai Viết P) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cao T4 vô hiệu.Ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 14, diện tích 200,0 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơnông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V3 việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng ủy quyền số công chứng 2570 ngày 26/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 giữa ông Mai Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Ngọc V và ông Mai Viết P vô hiệu.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ: Buộc ông Phan Cao T4 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Mai Viết P số tiền là 3.199.000 (Ba triệu, một trăm, chín mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Ngọc V.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Mai Viết P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002696 ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phan Cao T4 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Cao T4 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009857 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông T4 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, 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, 7a, 7b và 9 của

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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND tp. Bến Tre;
- Chi cục THADS tp. Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ TÊN VÀ ĐÓNG DẤU)

Nguyễn Hữu Lương