

Bản án số: 85/2021/DSPT.

Ngày: 23-11-2021

V/ v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế

Bà Dương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 tháng 11 năm 2021 và ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/DSPT ngày 31 tháng 7 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST Ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Tp.TN, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1954;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 7, phường ĐQ, Tp .TN, tỉnh Thái Nguyên.
Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Lưu Thúy H, sinh năm 1959;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 6, phường PĐP, Tp TN, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Thế Th, sinh năm 1987;

Nơi ĐKKHKT: Xóm LP, xã CL, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên;

Nơi ở: Tổ dân phố TT, phường LS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :

3.1. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1958 (vợ ông D- đã ly hôn);

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 4, phường CH, Tp .TN, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3. 2. Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1983 (con ông D);

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 7, phường ĐQ, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin vắng mặt.

3.3 Chị Đỗ Thị Ph, sinh năm 1987 (vợ anh Th);

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ dân phố TT, phường LS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xử vắng mặt.

- 3.4 Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980;
Trú tại: Tổ 31, phường PDP, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên Vắng mặt.
Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Q:
Anh Nguyễn Đăng Th1, sinh năm 1987;
Nơi ĐKKHKT: 5 K5, tổ 16, phường TQ, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội;
Địa chỉ liên hệ: Số 86 HYQ (số cũ 07), phường YH, quận CG, thành phố Hà Nội. Có mặt.
- 3.5. Chị Lê Thị V, sinh năm 1979;
Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Xóm CT, xã ĐĐ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.
Vắng mặt.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị V:
Anh Đỗ Trung K, sinh năm 1978;
Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: TL, phường XD, quận BTL, thành phố Hà Nội.
Vắng mặt.
- 3.6 Anh Lê Tuấn T, sinh năm 1976 và Chị Lương Thị Minh Ph1, sinh năm 1981 (vợ anh T);
Cùng Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 19, phường HVT, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.
- 3.7. Văn phòng Công chứng Bùi H2;
Địa chỉ: Tổ 12, phường TD, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên;
Người Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị H3; Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Bùi H2; Bà H2 đồng thời là Công chứng viên thực hiện công chứng HDCNQSDĐ có tranh chấp. Có đơn xin vắng mặt.
- 3.8. Phòng Công chứng số 2- tỉnh Thái Nguyên;
Địa chỉ: Số 120, đường TN, phường CĐ, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên;
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q1; Chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Công chứng số 2, tỉnh Thái Nguyên; Vắng mặt.
- 3.9. Chị Phí Thị Hồng Th2- Công chứng viên của Phòng Công chứng số 2- tỉnh Thái Nguyên; đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q1 (Văn bản ủy quyền số 19/CV-PCC ngày 04/5/2020). Có đơn xin vắng mặt;
- 3.10. Văn phòng Công chứng Nông Quang Ph2 (nay là Văn phòng Công chứng Ngô Thanh B);
Địa chỉ: Số 16, đường HN, phường PDP, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên;
Đại diện theo pháp luật: Ông Nông Quang Ph2;
Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Nông Quang Ph2;
Ông Ph2 đồng thời là Công chứng viên thực hiện công chứng HDCNQSDĐ có tranh chấp. Có đơn xin vắng mặt.
- 3.11. Bà Lục Thị Ph3, sinh năm 1961;
3.12 Ông Đỗ Xuân T1, sinh năm 1962 (chồng bà Ph3);
Cùng ĐKKHKT và ở: Thôn TH (thôn TD cũ), xã BL, huyện HH, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt do đã ủy quyền);
- 3.13. Chị Nguyễn Thu H4, sinh năm 1986;
Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 12 (tổ 23 cũ), phường GS, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin vắng mặt);

3.14 Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 4 (tổ 5 cũ), phường TL, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin vắng mặt);

(Bà Ph3, ông T1, chị H4, anh T2 là Người có QL&NVLQ có yêu cầu độc lập đã rút yêu cầu khởi kiện tại Tòa án Tp . TN, tiếp tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện ĐH.,

3.15. Anh Trần Văn Tr1, sinh năm 1977 (chồng chị H4);

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 12 (tổ 23 cũ), phường GS, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin vắng mặt);

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Quyết Th3, sinh năm 1962;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ dân phố TT, phường LS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên;

4.2. Bà Lương Thị H5, sinh năm 1961;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên;

4.3. Ông Hoàng Đức M, sinh năm 1953;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ 01, phường ĐQ, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên;

4.4. Bà Dương Thị N (tức L), sinh năm 1964;

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên; Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và ông Nguyễn Đăng Th1 là đại diện theo ủy quyền của ông Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và bà Lưu Thúy H là người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày:

Ông Nguyễn Tiến D và bà Trần Thị Tr (là vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 131/2019/QĐST-HNGĐ ngày 19/3/2019 của TAND Tp . TN). Tài sản chung của ông D và Bà Tr chưa chia là thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16 có diện tích 1.600 m² đất, loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 624686 do Ủy ban nhân dân Tp . TN cấp ngày 14/3/2004 mang tên “*Hộ bà Trần Thị Tr*”.

Ngày 25/9/2017 bà H5 (nhà liền kề đất ông D), gọi điện thoại cho ông D nói là có người muốn mua thửa đất trên. Khi ông D đến nhà bà H5, qua giới thiệu ông D được biết trong những người có mặt tại đây có anh Q, anh Th và anh T2; anh Th là người có nhu cầu sử dụng thửa đất nói trên. Sau khi trao đổi hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Ngay sau đó anh Q đưa ông D 80.000.000 đ (tám mươi triệu đồng) và nói số tiền này là của anh Th trả trước cho ông D với mục đích để ông D không bán thửa đất này cho người khác. Khi giao nhận tiền ông D có ký giấy biên nhận, anh Q cầm giấy này;

Ngày 26/9/2017 anh Th đến nhà ông D đề nghị ông D cho anh Th mượn bản gốc giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 1964, Sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân của các thành viên trong gia đình ông D để anh Th hoàn thiện

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cam kết sẽ trả ông D số tiền còn lại 720.000.000 đồng ngay sau khi hoàn thiện thủ tục này, anh Quyền đi cùng anh Th.

Anh Th còn đưa cho ông D xem bản gốc 03 giấy chứng nhận QSD đất của 03 thửa đất- loại đất ở nông thôn, tại xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên- có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐH thể hiện anh Th đã nhận quyền sử dụng của các chủ đất cũ vào ngày 25/9/2017. Đồng thời anh Th nói 03 thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Th, sẽ giao cho ông D giữ làm tin khi anh Th trả ông D 720.000.000 đồng còn lại, ông D sẽ trả lại anh Th. Ông D nhất trí. Anh Th đã giao cho ông D 03 giấy chứng nhận QSD đất như sau:

1. Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 677, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² - số bìa BA 982571 ngày 10/3/2011, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lê Tuấn T ;

2. Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 692 , tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m²- số bìa BI 001683 ngày 29/02/2012, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Nguyễn Thu H4;

3. Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 691, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² - số bìa BT 412578 ngày 18/7/2014, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lục Thị Ph3;

Ngày 27/9/2017 ông D, Bà Tr đã cùng anh Th đến Văn phòng Công chứng Bùi H2 tại tổ 1, thị trấn CH, huyện ĐH để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1964, anh Q đi cùng anh Th, theo ông D, khi ký ông D không đọc nội dung của hợp đồng

Ngày 28/9/2017 anh Th và anh Q đến nhà ông D, anh Q viết 01 văn bản có tiêu đề là “ *Giấy cầm bìa* ” trong đó có nội dung xác nhận việc anh Th đã giao cho ông D giữ bản gốc 03 Giấy chứng nhận QSD đất làm tin như trên; anh Th cam kết sẽ trả ông D số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 18/10/2017; anh Th ký phần cuối văn bản này (phần “ *người giao* ”);

Ngày 06/10/2017 anh Th đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp . TN xác nhận đã nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 1964 nói trên. Tuy nhiên, sau đó ông D không được anh Th trả phần tiền còn lại và không nhận được thông tin gì từ anh Th nên ông D đến Văn phòng Công chứng Bùi H2 sao HĐCNQSDĐ đã ký ngày 27/9/2017 thì phát hiện giá CNQSDĐ đối với thửa đất trên ghi trong hợp đồng là 1.200.000đ (một tỷ, hai trăm triệu đồng) không đúng với giá thỏa thuận thực tế (800.000.000 đồng) sau đó ông D được anh Th giải thích lý do ghi số tiền cao hơn thực tế để thế chấp cho Ngân hàng sẽ vay được nhiều tiền hơn;

Khi ký hợp đồng ngày 27/9/2017 chị H1 vắng mặt do đi làm xa, anh Th có nói với ông D sẽ liên hệ với chị H1 để ký hợp đồng này sau. Tuy nhiên, ông D không kiểm tra việc chị H1 có tham gia ký hợp đồng này hay không. Sau khi khởi kiện, ông D mới biết Bà Tr là người điếm chỉ thay chị H1 trong HĐCNQSDĐ nói trên;

Rất nhiều lần ông D yêu cầu anh Th thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng trên nhưng không có kết quả, sau đó ông D được biết:

Ngày 08/12/2017 anh Th, chị Ph đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1964 sang tên cho người nhận quyền sử dụng là anh Q (giá

chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng)). Hợp đồng này được Công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên cùng ngày; Công chứng viên thực hiện là chị Phí Thị Hồng Th2;

Ngày 16/7/2018 anh Th, chị Ph tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 677; 691; 692 tờ bản đồ số 24 (03 thửa đất có GCNQSD Đất anh Th đã giao cho ông D giữ làm làm tin) sang tên cho người nhận quyền sử dụng là chị Lê Thị V. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nông Quang Ph2 cùng ngày (ông D không rõ giá chuyển nhượng ghi trong trong hợp đồng).

Tháng 6/2018 ông D có đơn tố cáo anh Th đến Công an thành phố Thái Nguyên yêu cầu xử lý về hình sự đối với anh Th. Tại Thông báo số 2450 ngày 12/6/2019 của Cơ quan điều tra (CQĐT)- Công an Tp . TN đã kết luận *không đủ cơ sở xử lý trách nhiệm hình sự đối với anh Th; Chi nhánh VPĐKĐ Đ huyện ĐH được hoàn thiện thủ tục CNQSD Đ do anh Th, chị Ph và chị V đã ký ngày 16/7/2018...*;

Ông D đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc anh Th thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 27/9/2017, trả ông D 720.000.000 đồng;

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/8/2019, ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên và Văn bản công chứng của hợp đồng với lý do: Anh Th không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp của 03 thửa đất có Giấy chứng nhận QSD đất anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin, thực tế anh Th chỉ là người được anh T2 nhờ đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất, việc anh Th thông tin với ông D cho rằng bản thân mình là chủ sử dụng hợp pháp của 03 thửa đất này là lừa dối để ông D, Bà Tr tin tưởng và đồng ý với các đề nghị của anh Th, ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2017;

Ông D sẽ trả lại anh Th 80.000.000 đồng và bản gốc 03 GCNQSDĐ anh Th giao cho ông D giữ làm tin như nêu trên; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/3/2020 ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Th, chị Ph và anh Q ký ngày 16/7/2018 và Văn bản công chứng của hợp đồng; không yêu cầu Tòa án giải hậu quả của hợp đồng và các vấn đề khác trong hợp đồng này.

Tại đơn ngày 04/02/2020 ông D yêu cầu Tòa án Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (“*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang có tranh chấp*”); Tòa án đã ra *Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2020/QĐ BPKCTT* ngày 05/02/2020, buộc ông D phải gửi tài sản bảo đảm bằng 01 khoản tiền là 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn- Chi nhánh Tp . TN để bảo vệ lợi ích của người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc người thứ ba trong trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng và ban hành *Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐBP KCTT* ngày 06/02/2020- *Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang có tranh chấp* là thửa đất số 1964 nêu trên, để *bảo đảm việc thi hành án*;

Tại văn bản tự khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh Nguyễn Thế Th là bị đơn trình bày:

Anh Th thừa nhận toàn bộ nội dung lời khai của ông D như nêu trên và xác định bản thân không có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2017. Thực tế anh Th không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với 03 thửa đất có GCNQSD đất anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin ngày 26/9/2017 mà anh Th chỉ là người giúp anh T2 ký các HĐCNQSD đất đối với các thửa đất này với tư cách là người nhận CNQSD đất (bên B) và đứng tên trong GCNQSD đất. Mục đích anh Th thông tin với ông D cho rằng bản thân là chủ sử dụng hợp pháp của 03 thửa đất này là để ông D tin tưởng, đồng ý ký kết HĐCNQSDĐ vào ngày 27/9/2017 và cho anh Th hoàn thiện thủ tục CNQSD đất đối với thửa đất số 1964. Lý do dẫn đến anh Th đã thực hiện các hành vi nêu trên như sau:

Anh Th, anh Q và anh T2 có mối quan hệ quen biết nhau. Khoảng đầu tháng 9/2017 anh Th đang nợ 01 khoản tiền không có khả năng trả, khoản tiền này anh Th đứng ra vay hộ anh T2 (300.000.000đồng tiền gốc). Anh Q có bàn bạc với anh Th, anh T2 về phương án làm kinh tế là: Anh Q, anh T2 chịu trách nhiệm chi phí tài chính trong việc nhận CNQSD Đ, anh Th là người ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với tư cách là bên nhận CNQSD Đ (bên B) và đứng tên trong GCNQSDĐ. Sau khi hoàn thiện thủ tục sẽ chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền của ngân hàng để 03 người làm vốn và giúp anh Th trả khoản nợ anh Th đã vay giúp anh T2 nói trên. Anh Th tin tưởng anh Q và đã thực hiện theo hướng dẫn của anh Q, cụ thể:

Giữa tháng 9/2017 anh Th, anh Q cùng anh T2 đi tìm mua đất tại xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH. Tại đây, anh T2 đã gặp chủ sử dụng của 04 thửa đất (anh Th không nhớ tên). Sau khi anh T2 và chủ sử dụng của 04 thửa đất thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc CNQSD Đ, được sự đồng ý của chủ sử dụng đất cũ anh Th đã giúp anh T2 ký HĐCNQSD Đ với tư cách là bên nhận CNQSDĐ. Ngày 25/9/2017 anh Th đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện ĐH xác nhận đã nhận quyền sử dụng đất 04 thửa đất (trong đó có 03 thửa đất có GCNQSD Đ anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin nêu trên);

Cùng ngày 25/9/2017 anh Th, anh Q và anh T2 tiếp tục vào xã Quyết Th3, Tp . TN để anh Q tìm mua đất. Quá trình anh Q và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 1964 tại nhà bà H5, hai bên đã thống nhất anh Th là người nhận CNQSD thửa đất này; khoản tiền 80.000.000đ anh Q đã giao cho ông D là tiền của anh Th trả ông D (thực tế là tiền của anh Q).

Ngày 06/10/2017 anh Th được Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Thái Nguyên xác nhận đã nhận quyền sử dụng thửa đất số 1964 của ông D và Bà Tr. Do anh Th tin tưởng anh Q đã trả ông D số tiền 720.000.000 đồng còn lại nên anh Th và vợ là chị Ph đã ký HĐCNQSDĐ ngày 08/12/2017 để chuyển nhượng thửa đất số 1964 sang tên anh Q và ký HĐCNQSD Đ ngày 16/7/2018 để chuyển nhượng thửa đất số 677;691;692 (03 thửa đất có GCNQSD Đ ông D giữ làm tin) sang tên chị V. Cả 02 hợp đồng này đều được công chứng như ông D xác định.

Cả 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên đều do anh Q soạn thảo, khi ký anh Th không đọc nội dung (sau khi ký anh Th được biết giá chuyển

nhượng trong hợp đồng ngày 08/12/2017 là 1,3 tỷ đồng; anh Th không rõ giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 16/12/2018). Vợ chồng anh Th không nhận khoản tiền của anh Q và chị V.

Tại phiên tòa ngày 24/12/2020 anh Th còn khai: Trong quá trình anh Th thực hiện thủ tục đứng tên trong GCNQSD Đ theo hướng dẫn của anh Q, anh Q đã hướng dẫn anh Th ký 04 giấy nhận vay tiền không của anh Q với tổng số tiền là 758.000.000đ (bảy trăm năm mươi tám triệu đồng), cụ thể như sau:

Lần 1: Anh Q hướng dẫn anh Th viết giấy vay của anh Q số tiền 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng). Mục đích là để anh Th chi phí làm thủ tục sang tên anh Th 04 thửa đất đứng tên hộ anh T2. Anh Q bảo anh Đồng Phú Phương là bạn của anh Q và anh Th ký vào văn bản này để chứng kiến. Anh Ph nói với anh Q là “*có thấy đưa tiền đâu mà chứng kiến*”, nhưng anh Q bảo “*không sao đâu...*” rồi sau đó anh Q giải thích với anh Th mục đích anh Th viết giấy vay tiền là để đề phòng có “*vấn đề bất chắc*” thì giấy vay tiền là bằng chứng thể hiện anh Th là người vay tiền để mua đất; thời điểm lập văn bản này là sau khi ký HĐCNQSD Đ hộ anh T2 (cuối tháng 9/2017);

Lần 2: Ngay sau khi công chứng xong HĐCNQSD Đ ngày 27/9/2017 với ông D và Bà Tr, anh Th và anh Ph đến nhà anh Q, tại đây anh Q lại hướng dẫn anh Th viết 01 văn bản có nội dung là: Anh Th vay của anh Q 183.000.000 đồng, để chi phí mua đất của ông D; thời hạn vay là 3 tháng anh Th phải trả anh Q. Sau khi anh Th được đứng tên GCNQSD Đ, sẽ bán thửa đất này hoặc thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng và sử dụng số tiền này trả anh Q; nếu 2 phương án này vướng mắc thì anh Th sẽ chuyển nhượng thửa số 1964 cho anh Q.

Anh Th đã ký văn bản trên với tư cách là người vay tiền. Sau đó anh Q nhờ anh Ph ký văn bản này với tư cách là người chứng kiến. Anh Ph có nói là không được nhìn thấy anh Q đưa tiền cho anh Th vay và không ký, anh Q đã nói: *Không sao cả, đây là chuyện làm ăn, hợp thức giấy tờ...* nên anh Ph đã ký. Tuy nhiên, anh Ph chỉ xác nhận: *Anh Th là chủ sử dụng của 1.600m² tại xã Quyết Th3 (không có nội dung chứng kiến anh Th vay vay tiền của anh Q).*

Lần 3: Ngày 24/12/2017 anh Q đến nơi ở của anh Th (tổ dân phố TT, phường LS) hướng dẫn anh Th lập 01 văn bản có tiêu đề là “*giấy vay tiền (lần 3)*”, có nội dung: Anh Th vay của anh Q 130.000.000đ (một trăm, ba mươi triệu đồng), thời hạn vay là 5 tháng, lãi suất theo thỏa thuận. Mục đích vay là để trả ngân hàng. Hàng tháng anh Th trả lãi cho anh Quyền, hoặc 5 tháng trả cả gốc và lãi suất (văn bản này có chữ ký của anh Th và anh Q);

Lần 4: Ngày 25/01/2018 anh Q tự soạn hợp đồng có nội dung ghi là: Anh Th vay của anh Q 380.000.000 đ (ba trăm tám mươi triệu đồng), có lãi suất (khoảng trên 1%/ tháng), thời hạn trả nợ là 2 năm. Sau đó anh Q bảo anh Th cùng đến Văn phòng công chứng Nông Quang Ph2 công chứng hợp đồng này. Anh Q có giải thích: Anh Th không phải trả nợ cho anh Q mà chỉ viết giấy vay tiền như vậy để HĐCNQSD Đ giữa ông D và anh Th đã lập ngày 27/9/2017 là hợp pháp;

Công an Tp . TN đã thu thập các văn bản nhận nợ không nói trên trong quá trình giải quyết đơn tố cáo của ông D đối với anh Th, do đó anh Th đề nghị Hội

đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập các chứng cứ này và đưa anh Đồng Xuân Phương tham gia tố tụng với tư cách là Người làm chứng.

Anh Th xác định có lỗi hoàn toàn trong việc ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/9/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/12/2017 như nêu trên. Do đó anh Th chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông D. Nếu được ông D trả lại 80.000.000 đồng, anh Th sẽ trả anh Q khoản tiền này; 03 GCNQSD Đ anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin đề nghị trả lại cho anh T2.

Anh Th không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên và các vấn đề liên quan khác trong 02 hợp đồng này.

Việc vợ chồng anh Th ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 677; 691; 692 tờ bản đồ số 24 từ tên anh Th sang tên chị Lê Thị V vào ngày 16/7/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nông Quang Ph2 cùng ngày cũng là do thiếu hiểu biết pháp luật nên vợ chồng anh Th đã làm theo hướng dẫn của anh Q (tháng 3/2020 chị V đã khởi kiện vợ chồng anh Th đến TAND huyện ĐH tranh chấp hợp đồng này);

Tại văn bản tự khai và các văn bản do Tòa án lập trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà Trần Thị Tr là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Tr thống nhất với lời khai của ông D về toàn bộ nội dung ông D khởi kiện; xác định chị H1 là con gái ruột của ông D và Bà Tr không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1964; Do không hiểu biết pháp luật nên Bà Tr là người đã điền chỉ trong HĐCNQSD Đ lập ngày 27/9/2017 thay chị H1. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D như nêu trên;

Tại văn bản tự khai, chị Nguyễn Thị Hồng H, là Người có QL&NVLQ bên Nguyên đơn trình bày:

Chị H1 thừa nhận chị không có quyền sử dụng thửa đất số 1964 và xác định không tham gia ký HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2017 nêu trên. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản tự khai và các văn bản khác do Tòa án lập chị Đỗ Thị Ph là Người có QL&NVLQ bên Bị đơn trình bày:

Chị Ph xác định không biết gì về việc anh Th và ông D ký kết HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2017; Việc anh Th và chị Ph ký hợp đồng ngày 08/12/2017 và hợp đồng ngày 16/7/2018 như lời khai của anh Th nêu trên là làm theo hướng dẫn của anh Q. Vợ chồng chị Ph không nhận khoản tiền nào của anh Q và chị V. Trong vụ án này chị Ph cũng thừa nhận có lỗi trong việc ký kết hợp đồng CNQSD Đ đối với thửa đất số 1964 từ tên anh Th sang tên anh Q. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong đơn và các văn bản do Tòa án lập, anh Nguyễn Đăng Th1 là Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Anh Thái không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và việc bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như nêu trên với lý do: Cả 02 HĐCNQS Đ đối với thửa đất số 1964 nói trên đều được xác lập theo đúng quy định của pháp luật, do đó đã phát sinh hiệu lực. Anh Q không có QL&NVLQ trong vụ án này do đó anh Thái không cung cấp văn bản tự khai ý kiến của anh Q về các nội dung có tranh chấp trong vụ án, các chứng cứ khác và không có yêu cầu độc lập. Anh Thái xác

định các vấn đề liên quan giữa vợ chồng anh Th và anh Q trong HĐCNQSDĐ đã xác lập ngày 08/12/2017 không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này (nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác). Tuy nhiên, anh Thái lại yêu cầu nguyên đơn phải rút đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại bản tự khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị Lê Thị V là Người có QL&NVLQ không có yêu cầu độc lập; anh Đỗ Trung K là Người đại diện theo ủy quyền của chị V trình bày:

Ngày 16/7/2018 anh Th, chị Ph và chị V đã ký kết HĐCNQSDĐ đối với thửa đất 677;691,692 như ông D và anh Th đã khai nêu trên. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nông Quang Ph2 cùng ngày, chị V đã hoàn thành nghĩa vụ của bên nhận CNQSDĐ, đã trả cho vợ chồng anh Th khoản tiền giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 650.000.000đ (sáu trăm, năm mươi triệu đồng), nhưng chị V chưa được hoàn thiện thủ tục CNQSDĐ theo quy định của pháp luật, do đó tháng 3/2020 chị V đã khởi kiện vợ chồng anh Th đến TAND huyện ĐH yêu cầu vợ chồng anh Th thực hiện nghĩa vụ của bên CNQSDĐ. Vì vậy, chị V đề nghị TAND Tp . TN tách quan hệ pháp luật có tranh chấp này thành vụ án dân sự khác và chuyển đến TAND huyện ĐH để giải quyết theo thẩm quyền. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình Tòa án giải quyết anh Lê Tuấn T, chị Lương Thị Minh Ph1 là Người có QL&NVLQ không có yêu cầu độc lập trình bày:

Anh T và chị Ph1 (vợ anh T) là chủ sử dụng thửa số 676, 677 tờ bản đồ số 24, tại xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, có GCNQSDĐ như nguyên đơn, bị đơn đã thừa nhận nêu trên. Vợ chồng anh T đã ký HĐCNQSDĐ đối với 02 thửa đất này với anh Tr1 vào ngày 21/11/2011, có công chứng tại Phòng công chứng số 1-tỉnh Thái Nguyên cùng ngày. Anh Tr1 đã trả hết tiền giá chuyển nhượng cho vợ chồng anh T nhưng chưa hoàn thiện thủ tục CNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Do đó GCNQSDĐ của 02 thửa đất trên vẫn mang tên anh T.

Do anh Tr1 nhờ vợ chồng anh T hủy HĐCNQSDĐ nêu trên để vợ chồng anh Tr1 chuyển nhượng cho người khác nhằm giảm bớt thủ tục pháp lý, vợ chồng anh T đã đồng ý.

Ngày 19/9/2017 vợ chồng anh T cùng anh Tr1 đến Phòng công chứng số 1-tỉnh Thái Nguyên làm thủ tục hủy HĐCNQSDĐ ngày 21/11/2011, do đó trong hợp đồng hủy bỏ HĐCNQSDĐ đã xác định 02 thửa đất này thuộc quyền sử dụng của anh T. Thực tế, vợ chồng anh T không nhận lại tiền của anh Tr1 mà chỉ giúp anh Tr1 ký HĐCNQSDĐ đối với 02 thửa đất này với tư cách là bên chuyển nhượng; người nhận CNQSDĐ là anh Nguyễn Thế Th. Hợp đồng này được lập cùng ngày 19/9/2017 (sau khi hủy hợp đồng ngày 21/11/2011). Anh T, chị Ph1 xác định không có tranh chấp đối với các hợp đồng trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật;

Tại bản tự khai và trong quá trình Tòa án giải quyết anh Nguyễn Văn T2 là Người có QL&NVLQ không có yêu cầu độc lập và là Người làm chứng trình bày:

Anh T2 thừa nhận lời khai của anh Th là đúng sự thật. Vì lý do cá nhân (vợ

chồng anh T2 có mâu thuẫn) nên anh T2 đã nhờ anh Th ký HĐCNQSDĐ và đứng tên đối với 04 thửa đất - trong đó có 03 thửa đất có GCNQSD Đ anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin như nêu trên. Anh T2 không biết việc anh Th giao cho ông D giữ 03 GCNQSD Đ này làm tin.

Nguồn gốc và tình trạng GCNQSD Đ đối với 03 thửa thửa đất trên như ông D và anh T, chị Ph1 đã xác định nêu trên. Thực tế anh T2 là người thỏa thuận và cam kết chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người nhận CNQSD Đ với anh Tr1, chị H4. Vấn đề này được thể hiện bằng 02 văn bản viết tay ngày 17/9/2017.

Việc anh T2 nhờ anh Th ký HĐCNQSD Đ đối với 04 thửa đất trên với tư cách là người nhận QSD Đ được vợ chồng anh Tr1 đồng ý. Anh Th đã giúp anh T2 ký các HĐCNQSD Đ đối với các thửa đất 692, 691, 676; 677.

Vợ chồng anh Tr1 đã giao cho anh T2 quản lý thửa đất số 676; còn 03 thửa đất còn lại vẫn do vợ chồng anh Tr1 quản lý (03 thửa đất có GCNQSD Đ anh Th giao cho ông D giữ làm tin). Cuối năm 2018 Công an Tp . TN triệu tập anh T2 làm việc, anh T2 mới biết anh Th giao cho ông D quản lý 03 GCNQSD Đ như nêu trên. Anh T2 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của ông D theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của những người đại diện theo pháp luật và công chứng viên đều xác định: Việc thực hiện công chứng HĐCNQSD Đ trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật:

Tại bản tự khai và các văn bản khác ông Đỗ Quyết Th3 là Người làm chứng trình bày:

- Ông Th3 là bố vợ anh Th; ông Th3 không biết thông tin liên quan trong việc giao kết HĐCNQSD Đ do ông D, Bà Tr, chị H1 và anh Th đã lập ngày 27/9/2017 và HĐCNQSD Đ do anh Th, chị Ph và anh Nguyễn Văn Q lập ngày 08/12/2017 đối với thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16, tại xã Quyết Th3, Tp . TN. Ngày 02/9/2018 (trong giai đoạn Công an Tp . TN giải quyết đơn của ông D tố cáo anh Th), tại nhà riêng của ông D, ông Th3 được chứng kiến anh Th viết cam kết với ông D và Bà Tr về nội dung liên quan đến việc mua bán đất giữa ông D và anh Th; do lâu ngày ông Th3 không nhớ rõ nội dung anh Th đã cam kết;

Bà Lương Thị H5; ông Hoàng Đức M và bà Dương Thị N (tức L) là Người làm chứng trình bày:

Bà H5, ông M và bà N là chủ sử dụng các thửa đất liền kề với thửa đất số 1964, xác định không có tranh chấp với ông D và Bà Tr về ranh giới, diện tích thửa đất này và thừa nhận hiện trạng, diện tích thửa đất số 1964 như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành ngày 15/7/2020 là đúng thực tế.

Tại biên bản ghi lời khai của bà H5 (BL 90-91) Bà H5 xác định: Tại nhà bà H5 bà là người chứng kiến anh Q là người trực tiếp thỏa thuận giao dịch mua thửa đất số 1964 với ông D và là người trực tiếp viết giấy mua bán đất nhưng người mua không mang tên anh Q mà mang tên anh Nguyễn Thế Th, thỏa thuận đặt cọc 80.000.000đồng, anh Q là người trực tiếp mang tiền đặt cọc cho ông D, khi anh Q viết xong thì gọi anh Th vào ký và không thấy anh Q giải thích gì với anh Th. Ông D giao bìa đồ phô tô cho anh Q cầm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST Ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên đã Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D đối với anh Nguyễn Thế Th.

Tuyên bố 02 HĐCNQSDĐ đối với 1.600 m² đất - loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN (thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16), có GCNQSD Đ số Đ 624686 ngày 14/3/2004, do UBND Tp . TN cấp, mang tên “Hộ bà Trần Thị Tr” và Văn bản công chứng của 02 hợp đồng này vô hiệu, cụ thể như sau:

+HĐCNQSDĐ do bên nhượng là ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Tr và chị Nguyễn Thị Hồng H (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thế Th (bên B) ký kết ngày 27/9/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Văn phòng Công chứng Bùi H2 thực hiện (Công chứng số 1041, quyển số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 27/9/2017) ;

+HĐCNQSD Đ do bên chuyển nhượng là Nguyễn Thế Th và chị Đỗ Thị Ph (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Q (bên B) ký kết ngày 08/12/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Phòng công chứng số 2 -tỉnh Thái Nguyên thực hiện (Công chứng số 1126, quyển số 03/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 08/12/2017) ;

Xác định hậu quả pháp lý của 02 HĐCNQSD Đ vô hiệu nói trên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm ký kết, do đó cần khôi phục lại tình trạng ban đầu.

2. Ông D phải hoàn trả cho anh Th 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng), ông D nhận của anh Th ngày 25/9/2017; và bản gốc của 03 GCNQSD Đ anh Th giao cho ông D ngày 26/9/2017 (03 GCNQSD Đ này Chi nhánh VPĐKĐ Đ huyện ĐH xác nhận anh Th đã nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2017), gồm:

- GCNQSDĐ đối với thửa số 677, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² - số bìa BA 982571 ngày 10/3/2011, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lê Tuấn T

- GCNQSDĐ đối với thửa số 692, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m²- số bìa BI 001683 ngày 29/02/2012, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Nguyễn Thu H4,

- GCNQSD Đ đối với thửa số 691, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² số bìa BT 412578 ngày 18/7/2014, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lục Thị Ph3;

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực, anh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng ông D còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 BLDS;

Trường hợp Quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

3. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do pháp luật quy định cấp lại GCNQSD Đ cho ông Nguyễn Tiến D và Trần Thị Tr đối với 1.600 m² đất-loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN (thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16) - tình trạng pháp lý như nêu tại mục 1 của phần Quyết định này;

4. Việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐBPKCTT ngày 06/02/2020 và phong tỏa tài khoản tại *Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm* số 01/2020/QĐ BPKCTT ngày 05/02/2020 đối với ông D được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của BLTTDS;

5. *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đ (mười triệu đồng) - Biên bản thanh quyết toán ngày 04/8/2020. Do đó bị đơn không phải chịu phần trách nhiệm này.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Thu của anh Nguyễn Thế Th 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào Ngân sách Nhà nước;

Không có tiền tạm ứng án phí phải xử lý (do ông D là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí);

Ngày 26/01/2021 anh Nguyễn Văn Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và anh Nguyễn Đăng Th1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Q làm đơn kháng cáo toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm và cho rằng phán quyết của Tòa án nhân dân Tp . TN không đúng quy định của pháp luật, không khách quan, vi phạm về thủ tục tố tụng làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh Q có đơn yêu cầu giám định tài liệu trong vụ án đối với biên bản giao nhận ngày 12/3/2020 của thẩm phán Hoàng Thúy K1 và bà Lê Thị Mai H6 (vợ ông Q) có dấu hiệu của việc tẩy xóa, ghi thêm vào nội dung văn bản cụ thể là dòng chữ “Thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện”. Ông Th1 trình bày các căn cứ kháng cáo và tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để tiến hành giám định những nội dung theo đơn yêu cầu. Cần chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐH để xác định ai là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với 03 thửa đất mà ông Th đã bán cho bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội. Bác toàn bộ kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng Th1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03 ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên. Anh Q phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q (người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đăng Th1) làm trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh Q đề nghị trưng cầu giám định nội dung ghi trong đơn yêu cầu. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản giao nhận văn bản tố tụng ngày 12/3/2020 của thẩm phán Hoàng Thúy K1 và bà Lê

Thị Mai H6 (vợ ông Q), có thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho bà H4 thông báo thụ lý, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thông báo phiên họp công khai chứng cứ hòa giải và thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện. Chị Lê Thị Mai H6 là người nhận thay và cam kết sẽ giao cho anh Q. Sau khi nhận được văn bản trên, anh Q đã làm văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng Th1 thay mặt anh Q tham gia tố tụng tại tòa là đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[2.] Xét các nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng Th1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16 có diện tích 1.600 m² đất, loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN là tài sản chung của bà Trần Thị Tr và ông Nguyễn Tiến D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 624686 do Ủy ban nhân dân Tp . TN cấp ngày 14/3/2004 mang tên “*Hộ bà Trần Thị Tr*”.

Theo anh Th trình bày: Anh Nguyễn Thế Th, anh Nguyễn Văn Q và anh Nguyễn Văn T2 có mối quan hệ quen biết nhau. Anh Q có bàn bạc với anh Th, anh T2 về phương án làm kinh tế là: Anh Q, anh T2 chịu trách nhiệm chi phí tài chính trong việc nhận CNQSD đất, anh Th là người ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với tư cách là bên nhận CNQSD đất (bên B) và đứng tên trong GCNQSD đất. Sau khi hoàn thiện thủ tục sẽ chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền của ngân hàng để 03 người làm vốn và giúp anh Th trả khoản nợ anh Th đã vay giúp anh T2 nói trên. Anh Th tin tưởng anh Q và đã thực hiện theo hướng dẫn của anh Q, cụ thể:

Giữa tháng 9/2017 anh Th, anh Q cùng anh T2 đi tìm mua đất tại xóm ĐT xã HT, huyện ĐH. Tại đây, anh T2 đã gặp chủ sử dụng của 04 thửa đất (anh Th không nhớ tên). Sau khi anh T2 và chủ sử dụng của 04 thửa đất thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc CNQSD Đ, được sự đồng ý của chủ sử dụng đất cũ anh Th đã giúp anh T2 ký HĐCNQSD Đ với tư cách là bên nhận CNQSDĐ. Ngày 25/9/2017 anh Th đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện ĐH xác nhận đã nhận quyền sử dụng đất 04 thửa đất (trong đó có 03 thửa đất có GCNQSD Đ anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin nêu trên);

Cùng ngày 25/9/2017 anh Th, anh Q và anh T2 tiếp tục vào xã Quyết Th3, Tp . TN để anh Q tìm mua đất. Quá trình anh Q và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 1964 tại nhà bà H5, hai bên đã thống nhất anh Th là người nhận CNQSD thửa đất này; khoản tiền 80.000.000đ là tiền của anh Q đưa cho anh Th để trả cho ông D anh Th không có tiền.

Ngày 06/10/2017 anh Th được Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Thái Nguyên xác nhận đã nhận quyền sử dụng thửa đất số 1964 của ông D và Bà Tr. Ngày 08/12/2017 anh Th và chị Ph đã chuyển nhượng thửa đất số 1964 sang tên anh Q. Ngày 16/7/2018 anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất số 677;691;692 sang tên chị V (03 thửa đất này có GCNQS ĐĐ anh Th đã giao cho ông D giữ làm tin để mượn giấy chứng nhận QSD đất của Bà Tr và ông D thực hiện sang tên thửa đất 1964 cho anh Th, thực tế 03 thửa đất đó anh Th chỉ là người đứng tên hộ anh T2, không phải QSD của anh Th).

Việc giao dịch làm các thủ tục chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 1964 của ông D, Bà Tr sang tên anh Th và viết Giấy cầm bìa là do Anh Q là

người trực tiếp giao dịch, viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất và viết giấy đặt cọc số tiền 80.000.000đồng cho ông D được anh Th là bị đơn và chị Hoa là người làm chứng xác nhận. Giá trị của hợp đồng nêu trên là 800.000.000đồng, đã thanh toán 80.000.000đồng còn 720.000.000đồng anh Th chưa thanh toán nhưng anh Th đã gửi lại ông D 03 giấy chứng nhận QSD đất cho ông D làm niềm tin để thực hiện xong việc chuyển nhượng QSD thửa đất 1964 sang tên anh Th, sau đó chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn Q (anh Th đã thừa nhận có sự gian dối và thừa nhận 03 thửa đất số 677; 691; 692 anh Th chỉ là người được anh T2 nhờ đứng tên, không phải QSD đất của anh Th). Như vậy, trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Th với ông D, Bà Tr thì anh Th đã có sự gian dối tạo lòng tin cho ông D, Bà Tr thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1964 diện tích 1.600m² giữa Bà Tr, ông D là hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định: Anh Nguyễn Văn Q là người trực tiếp biết rõ việc mua bán, chuyển nhượng QSD đất giữa ông D, Bà Tr, và anh Th đối với thửa đất số 1964 diện tích 1.600m², anh Th không có khả năng thanh toán tiền cho ông D Bà Tr dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết ngày 08/12/2017 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thế Th và chị Đỗ Thị Ph (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Q (bên B) là không ngay tình nên đều vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D và tuyên xử HĐCNQSDĐ do bên nhượng là ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Tr và chị Nguyễn Thị Hồng H (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thế Th (bên B) ký kết ngày 27/9/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Văn phòng Công chứng Bùi H2 thực hiện (Công chứng số 1041, quyền số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 27/9/2017) và ĐCNQSD Đ do bên chuyển nhượng là Nguyễn Thế Th và chị Đỗ Thị Ph (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Q (bên B) ký kết ngày 08/12/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Phòng công chứng số 2 -tỉnh Thái Nguyên thực hiện (Công chứng số 1126, quyền số 03/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 08/12/2017) vô hiệu là có căn cứ.

Do vậy, kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q (người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Đăng Th1 là không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: anh Q phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn Q (người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đăng Th1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ các quy định tại:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; Điều 184; Điều 185; Điều 5; Điều 138 của BLTTDS;
- Khoản 29 Điều 3 ; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 123;124;127;131;132; 500; 501; 502 của BLDS;
- Điều 146,147 của BLTTDS; Điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 3, Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Điều 271, 272 và Điều 273 của BLTTDS;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D đối với anh Nguyễn Thế Th.

Tuyên bố 02 HĐCNQSDĐ đối với 1.600 m² đất - loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN (thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16), có GCNQSD Đ số Đ 624686 ngày 14/3/2004, do UBND Tp . TN cấp, mang tên “*Hộ bà Trần Thị Tr*” và Văn bản công chứng của 02 hợp đồng này vô hiệu, cụ thể như sau:

+HĐCNQSDĐ do bên nhượng là ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Tr và chị Nguyễn Thị Hồng H (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thế Th (bên B) ký kết ngày 27/9/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Văn phòng Công chứng Bùi H2 thực hiện (Công chứng số 1041, quyền số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 27/9/2017) ;

+HĐCNQSD Đ do bên chuyển nhượng là Nguyễn Thế Th và chị Đỗ Thị Ph (bên A); bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Q (bên B) ký kết ngày 08/12/2017; Văn bản Công chứng của hợp đồng này do Phòng công chứng số 2 -tỉnh Thái Nguyên thực hiện (Công chứng số 1126, quyền số 03/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 08/12/2017) ;

Xác định hậu quả pháp lý của 02 HĐCNQSD Đ vô hiệu nói trên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm ký kết, do đó cần khôi phục lại tình trạng ban đầu.

2. Ông D phải hoàn trả cho anh Th 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng), ông D nhận của anh Th ngày 25/9/2017; và bản gốc của 03 GCNQSD Đ anh Th giao cho ông D ngày 26/9/2017 (03 GCNQSD Đ này Chi nhánh VPĐKĐ Đ huyện ĐH xác nhận anh Th đã nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2017), gồm:

- GCNQSDĐ đối với thửa số 677, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² - số bìa BA 982571 ngày 10/3/2011, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lê Tuấn T

- GCNQSDĐ đối với thửa số 692, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m²- số bìa BI 001683 ngày 29/02/2012, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Nguyễn Thu H4,

- GCNQSD Đ đối với thửa số 691, tờ bản đồ số 24, diện tích là 90 m² - số bìa BT 412578 ngày 18/7/2014, do UBND huyện ĐH cấp, mang tên Lục Thị Ph3;

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực, anh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng ông D còn

phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 BLDS;

Trường hợp Quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

3. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do pháp luật quy định cấp lại GCNQSD Đ cho ông Nguyễn Tiến D và Trần Thị Tr đối với 1.600 m² đất-loại đất ở nông thôn tại Xóm NT, xã Quyết Th3, Tp . TN (thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 16) - tình trạng pháp lý như nêu tại mục 1 của phần Quyết định này;

4. Việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐBPKCTT ngày 06/02/2020 và phong tỏa tài khoản tại *Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm* số 01/2020/QĐ BPKCTT ngày 05/02/2020 đối với ông D được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của BLTTDS;

5. *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đ (mười triệu đồng) - Biên bản thanh quyết toán ngày 04/8/2020. Do đó bị đơn không phải chịu phần trách nhiệm này.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Thu của anh Nguyễn Thế Th 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào Ngân sách Nhà nước;

Không có tiền tạm ứng án phí phải xử lý (do ông D là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí);

Án phí phúc thẩm anh Nguyễn Văn Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp . TN, tỉnh Thái Nguyên theo biên lai thu số 0004716 ngày 26/3/2021.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Hồng Phương