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

Bản án số: 03/2020/DS-PT
Ngày: 07-01-2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 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 DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa.
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Ánh Tuyết.
Ông Nguyễn Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đồng Vũ - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02/01/2020 và ngày 07/01/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 152/2019/QĐ-PT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971.
+ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1975.
Cùng địa chỉ: phường 14, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T: Ông Nguyễn Viết A, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977.
Địa chỉ: thôn 4, xã Đ, Đức Linh, Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lệ: Ông **Trần Quốc T2**, sinh năm 1978, địa chỉ: khu phố 1, phường T4, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và ông **Nguyễn Minh T3**, sinh năm 1978, địa chỉ: khu phố 4, L1, Biên Hòa, Đồng Nai.

2. *Bị đơn:*

+ Ông Lê H, sinh năm 1969.
Địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.
+ Bà Nguyễn Hoài Châu H1, sinh năm 1975.
Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo, thôn 6, xã Đ1, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1: Ông **Lê Văn T2**, sinh năm 1961.
Địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Lê H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn T2: Luật sư **Nguyễn Hoài Tiến**. Địa chỉ: Văn phòng Luật sư số **7 -** J68 Tôn Đức Thắng, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, Bình Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Lê Văn T2, sinh năm 1961.
+ Bà Lê Thị H1, sinh năm 1965.
+ Cháu Lê Ngọc N, sinh ngày 14/6/2004.

Người đại diện theo pháp luật của cháu N: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1961.
Cùng địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T2, bà Lê Thị H1: Ông **Cao Văn H2**, sinh năm 1960.
Địa chỉ: khu chung cư V, phường P, Phan Thiết, Bình Thuận.

+ Anh Cao Hoàng L2, sinh năm 1985.
Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Long: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1961.
Địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+ **Văn phòng công chứng Đ1**.
Địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+ **Văn phòng công chứng H3**.
Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V1, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của ông Lê Văn T2:

+ Bà Lê Thị M, sinh năm 1963.

+ Ông Lê Văn M1, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M, ông Lê Văn M1: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

4. *Công ty thẩm định giá tài sản*:

- **Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam**. Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam – Chi nhánh Bình Thuận: anh **Nguyễn Văn H4**, chuyên viên.

Địa chỉ: 70 Tuyên Quang, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- **Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu – Chi nhánh Bình Thuận.**

Địa chỉ: Số 54 Lê Trọng Tấn, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Thanh T; Bị đơn Lê H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn T2.

Tại phiên tòa, có mặt: Nguyễn Viết A, Trần Quốc T2, Lê Văn T2, Nguyễn Hoài Tiến, Cao Văn H2, Nguyễn Văn H4. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Thanh T và đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T là ông Nguyễn Viết A trình bày:

Ngày 21/5/2009, vợ chồng ông D, bà T lập hợp đồng mua bán diện tích đất 200m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 40m), vị trí thửa đất tại tổ 6, khu phố 9, thị trấn Đ, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, tứ cận: Giáp đường nhựa, đất ông Lê Văn T2 (Sơn) và hai mặt giáp phần đất còn lại của Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1), giá tiền mua bán là 200.000.000 đồng với vợ chồng Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1. Việc mua bán đất bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, khi lập hợp đồng mua bán đất thì diện tích đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê H và Nguyễn Hoài Châu H1. Năm 2011, vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà trên đất và cho anh Cao Hoàng L2 thuê để làm bánh mì. Sau khi ông Lê H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì nhiều lần ông D và bà T yêu cầu ông H và bà H1 làm thủ tục tách thửa đất, nhưng ông H và bà H1 không thực hiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 26/8/2016, nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày:

Vợ chồng ông D đã mua diện tích đất của Lê H và Nguyễn Hoài Châu H1 như trình bày tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2015. Năm 2014, ông Lê H được UBND huyện Đức Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 76, tờ bản đồ số 91, diện tích 1.147,5m^2, trong diện tích đất ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất có diện tích đất mà Lê H và Nguyễn Hoài Châu H1 đã bán cho vợ chồng ông. Nhiều lần ông liên hệ với ông H và bà H1 làm thủ tục tách thửa đất cho vợ chồng ông, nhưng ông H và bà H1 không thực hiện. Ngày 16/3/2015, ông H và bà H1 đã lập hợp đồng ủy quyền số 162.2015; quyển số 01 TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực, ủy quyền cho bà Lê Thị H1 thay mặt ông H và bà H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.147,5m^2 cho Lê Ngọc N, sinh năm 2004 với giá tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng do ông Lê Văn T2 là người đại diện cho Lê Ngọc N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấ đã được Văn phòng công chứng H3 chứng nhận ngày 23/3/2015 số công chứng 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ông H và bà H1 đã bán cho vợ chồng anh 200m^2 trong diện tích 1147,5m^2 rồi không chịu làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh mà ủy quyền cho bà Lê Thị H1 là vợ ông Lê Văn T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho Lê Ngọc Na là con gái của bà Hồng và anh Tuấn với số tiền rất thấp, không đúng với giá trị thực của tài sản là có mục đích tẩu tán tài sản, không thực hiện việc tách thửa đất cho vợ chồng anh theo hợp đồng lập ngày 21/5/2009 và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho nhiều người khác.

Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu Tòa án xử buộc Lê H và Nguyễn Hoài Châu H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 21/5/2009, tách thửa đất 200m^2 cho ông bà trong diện tích 1.147,5m^2, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 91. Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/3/2015 giữa Lê H và Nguyễn Hoài Châu H1 với Lê Thị H1, được anh Nguyễn Chí Công là công chứng viên - Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận số 162.2015, quyển số 01 TP-CC-SCC/HĐGD, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2015 giữa Lê Thị H1 với Lê Ngọc N, do ông Lê Văn T2 đại diện, được anh Trần Ngạn là công chứng viên - Văn phòng công chứng H3 chứng nhận số 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện ngày 26/8/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bà Lệ là ông Trần Quốc T2 trình bày:

Vợ chồng Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1 vay tiền của bà Lệ nhưng không chịu trả nên ngày 12/02/2015 bà Lệ đã đã khởi kiện ông H và bà H1 đến Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, ngày 25/02/2015 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã thụ lý vụ án số 25/2015/TLST-ST. Ngày 19/8/2015 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã xét xử sơ thẩm, theo bản án số 33/2015/DS-ST, thì ông H và bà H1 phải trả cho chị số tiền 402.468.500 đồng, bà H1 đã kháng cáo bản án sơ thẩm, nên ngày 09/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 52/2016/DS-PT tuyên xử ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải trả cho vợ chồng chị số tiền 402.468.500 đồng. Ngày 04/3/2015, ông H và bà H1 biết rõ việc bị bà Lệ và nhiều người khác khởi kiện đòi tiền vay, nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị và nhiều người khác, nên ngày 16/3/2015, ông H và bà H1 đã lập hợp đồng ủy quyền số 162.2015; quyển số 01 TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ1 chứng

nhận, ủy quyền cho bà Lê Thị H1, bà Hồng là chị ruột của ông Lê H thay mặt ông H và bà H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.147,5m^2 cho Lê Ngọc N, sinh năm 2004, với giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, trong khi giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng tại thời điểm 2015 trên 1,5 tỉ đồng. Lê Ngọc N là con gái của bà Lê Thị H1 với ông Lê Văn T2, do ông Lê Văn T2 là người đại diện cho Lê Ngọc N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng H3 chứng nhận ngày 23/3/2015 số công chứng 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà Lệ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/3/2015 giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 với Lê Thị H1, được anh Nguyễn Chí Công là công chứng viên - Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận số 162.2015; quyển số 01 TP-CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2015 giữa bà Lê Thị H1 với cháu Lê Ngọc N, do ông Lê Văn T2 đại diện, được anh Trần Ngạn là công chứng viên- Văn phòng công chứng H3 chứng nhận số 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Bị đơn Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1 là ông Lê Văn T2 trình bày:

Cha mẹ của Lê H là ông Lê Vinh và bà Nguyễn Thị Hạp được chế độ cũ cấp cho diện tích đất chiều ngang 40m, chiều dài 100 m. Năm 1997, ông Lê Vinh chết, bà Nguyễn Thị Hạp, Lê H và Lê Thị M chuyển nhượng cho ông Lê Văn T2 một phần đất, ông Lê Văn T2 đã được UBND huyện Đức Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Trước năm 2009, bà Nguyễn Thị Hạp chết không để lại di chúc, ông bà có buôn bán nhựa la phong với vợ chồng Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị Thanh T, ông bà có thiếu nợ của ông D và bà T một số tiền nên có thỏa thuận bằng miệng với ông D và bà T là giao cho ông D và bà T diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài 30m nhưng bà Lê Thị M là chị ruột của ông H không đồng ý vì đây là đất thừa kế của cha mẹ là ông Vinh và bà Hạp để lại, nên việc thỏa thuận giao đất trừ nợ không nhắc đến nữa. Năm 2014 và năm 2015, Ông H và bà Lê Thị M thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của cha mẹ để lại, Lê H được UBND huyện Đức linh cấp diện tích đất 1.147,5m^2, thửa số 76, tờ bản đồ 91, giấy CNQSDĐ số BX 083842, ngày 23/01/2015.

Ngày 23/3/2015, ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho Lê Ngọc N, do Lê Ngọc N chưa đủ tuổi thành niên nên cha của cháu N là ông Lê Văn T2 là người đại diện theo pháp luật quản lý tài sản cho Na đến khi Na đủ 18 tuổi sẽ giao lại. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và Lê Ngọc N được thực hiện bởi hợp đồng ủy quyền có số công chứng 162.2015; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2015 do Văn phòng công chứng Đ1 thực hiện và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02/quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/3/2015 do Văn phòng công chứng H3 thực hiện. Việc vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa đất cho ông D và bà T theo giấy mua bán đất lập ngày 21/5/2009 thì ông bà không chấp nhận, vì giấy mua bán đất ghi ngày 21/5/2009 là giấy giả mạo do ông D và bà T tự

viết và ký tên, vợ chồng ông bà không ký tên vào giấy đó; tại thời điểm mua bán đất như giấy của ông D và bà T nộp cho Tòa án để làm căn cứ kiện ông bà thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy mua bán đất cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực; địa chỉ thửa đất ghi trong giấy không đúng. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2009 theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2015 vô hiệu là không có căn cứ, bởi vì giấy mua bán đất lập ngày 21/5/2009 mà ông D và bà T nộp cho Tòa án để yêu cầu ông bà tách thửa đất cho ông D và bà T là vi phạm điều cấm, còn bản án số 52/2016/DS-PT, ngày 9/5/2016 có hiệu lực sau ngày vợ chồng ông bà lập hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Lê Ngọc N, các hợp đồng đã được công chứng chứng thực, hiện nay quyền sử dụng 1.147,2 m^2 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 91, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083842, ngày 23/01/2015 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là của ông Lê Văn T2 quản lý, ông bà chỉ hợp đồng thuê lại nhà đất của ông Tuấn để sinh sống theo hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 17/6/2016. Ông H và bà H1 đề nghị Tòa án xử bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/3/2015 giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 với Lê Thị H1, được anh Nguyễn Chí Công là công chứng viên- Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận số 162.2015; quyển số 01 TP-CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2015 giữa bà Lê Thị H1 với cháu Lê Ngọc N, do ông Lê Văn T2 đại diện, được anh Trần Ngạn là công chứng viên- Văn phòng công chứng H3 chứng nhận số 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Đề nghị Tòa án xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng 1.147,5m^2 đất ở và đất trồng cây lâu năm tại thửa 76, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Đ và tài sản gắn liền với thửa đất trên là của chị Lê Ngọc N do ông Lê Văn T2 là người đại diện quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Lê Văn T2, Lê Ngọc N, Lê Thị H1 trình bày*: Ngày 23/3/2015 ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Lê Ngọc N được thể hiện bởi hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất 76, tờ bản đồ số 91(236389-9-(13), diện tích 1.147,5m^2 với giá tiền là 130.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng viên Trần Ngạn chứng nhận số 02, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Lê Ngọc N chưa đủ tuổi thành niên nên anh là người đại diện theo pháp luật đứng tên quản lý tài sản cho đến khi Lê Ngọc N đủ 18 tuổi sẽ giao lại. Khi anh nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên thì được biết đất có tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị Thanh T. Năm 2009, vợ chồng ông D và vợ chồng Lê H có quan hệ mua bán nhựa la phông, ông H và bà H1 có nợ ông D và bà T một số tiền, ông H và bà H1 có thỏa thuận bằng miệng là ông H và bà H1 giao đất cho ông D và bà T để trừ nợ, nhưng chị ông H là Lê Thị M không đồng ý nên việc cấn đất

trừ nợ không nhắc đến nữa. Việc ông D và bà T căn cứ vào giấy mua bán đất viết ngày 21/5/2009 để đòi ông H và bà H1 tách thửa đất là không có căn cứ, vì giấy này do ông D và bà T tự viết, tự ký tên, ông H và bà H1 không ký tên, giấy mua bán đất cũng chưa được chứng thực, thời điểm mua bán đất theo giấy do ông D và bà T cung cấp thì đất là tài sản thừa kế của bà Lê Thị M và ông Lê H, ông H và bà H1 chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Văn T2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng công chứng số 02 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trần Ngạn chứng thực ngày 23/3/2015 là đúng theo quy định của pháp luật; bác giấy mua bán đất giữa Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1 với vợ chồng Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị Thanh T.

- *Anh Cao Hoàng L2 trình bày:*

Vào năm 2012, anh có thuê diện tích đất của ông Lê H, xây dựng nhà tạm để mở lò làm bánh mì, việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, sau hai năm làm ăn thuận lợi, nên đến năm 2014 vợ anh là chị Nguyễn Thị Thanh Tuyền đã cùng với ông Lê H ký hợp đồng thuê đất với thời hạn 5 năm (hợp đồng số 109.2014, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Chí Công chứng nhận) Vào ngày 05/10/2015, ông Nguyễn Văn D có mời anh uống cà phê tại quán Tao Ngộ ở thôn 3, xã Đ và nhờ anh ký khống vào hai giấy thuê đất do ông D viết sẵn đề ngày 05/01/2012 và ngày 06/3/2013 để ông D kiện lấy đất của ông Lê H chứ trên thực tế thì từ năm 2012 đến khi vợ anh ký hợp đồng thuê đất với ông Lê H thì anh chỉ thuê đất của ông H, không thuê đất của ông D.

- *Anh Nguyễn Chí Công đại diện Văn phòng công chứng Đ1 trình bày*:

Ngày 16/3/2015, Văn phòng công chứng Đ1 nhận được phiếu yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Hoài Châu H1, sinh năm 1969, trú tại: tổ 6, khu phố 9, Đ, Đức Linh. Yêu cầu của bà H1 là làm hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 91(236389-9-13) tại khu phố 9, Đ, Đức Linh. Người được ủy quyền là bà Lê Thị H1, sinh năm 1965, trú tại khu phố 9, Đ, Đức Linh. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng Công chứng nhận thấy: Bà Nguyễn Hoài Châu H1 có chồng là ông Lê H, sinh năm 1969, trú tại: khu phố 9, Đ, Đức Linh, theo giấy đăng ký kết hôn số 70, quyển số 06 do UBND xã Đ, Đức Linh cấp ngày 27/4/1994. Ông Lê Hoàng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 083842 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 23/01/2015. Theo luật Hôn nhân và Gia đình thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng chung của ông H và bà H1.

Hai bên yêu cầu lập hợp đồng ủy quyền với nội dung: Ông H và bà H1 ủy quyền cho bà Hồng quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho hoặc thế chấp thửa đất nêu trên với các điều kiện do bà Hồng quyết định. Văn phòng nhận thấy các quyền nêu trên của người sử dụng đất được pháp luật công nhận. Từ đó công chứng viên đã tiến hành lập hợp đồng và hai bên ký tên, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng.

Theo thông báo số 216C/2016/TLST-DS, ngày 05/9/2016 và thông báo thụ lý vụ án số 164/2016/TLST-DS, ngày 7/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận thì ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L đã khởi kiện và yêu cầu

Tòa án nhân dân huyện Đức Linh tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 162.2015 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận ngày 16/3/2015 giữa ông H, bà H1 và bà Hồng vô hiệu. Văn phòng công chứng Đ1 nhận thấy yêu cầu của ông D và bà Lệ không đúng, không thể chấp nhận, vì: Hợp đồng ủy quyền số 162.2015 đã tuân thủ về hình thức hợp đồng. Giao dịch này được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng viên. Trình tự tiếp nhận, lập hồ sơ và chứng nhận hợp đồng, công chứng viên đã tuân thủ đúng các quy định của Luật công chứng. Nội dung ủy quyền không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng số 162.2015 đã đáp ứng đủ các yêu cầu của điều 122 Bộ luật Dân sự.

- *Ông Trần Ngạn đại diện Văn phòng công chứng H3 trình bày*:

Ngày 23/3/2015, Văn phòng công chứng H3 thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1 do bà Lê Thị H1 làm đại diện với cháu Lê Ngọc N, vì Lê Ngọc N sinh năm 2004 nên ông Lê Văn T2 là người đại diện theo pháp luật. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng nhận ngày 23/3/2015 thì diện tích đất chuyển nhượng là 1.147,5m^2 trong đó có 100m^2 đất ở và 1047,5 m^2 đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng, công chứng viên nhận thấy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê H, bà Nguyễn Hoài Châu H1 cho bà Lê Thị H1 còn hiệu lực; công chứng viên không biết thửa đất bà Lê Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho Lê Ngọc N đã được ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 viết giấy chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T, đồng thời Văn phòng cũng không nhận được thông báo ngăn chặn nào. Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2015, thì chỉ có ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị H1 tham gia, không có mặt bà H1, ông H. Khi thực hiện chứng thực hợp đồng, công chứng viên không biết mối quan hệ giữa ông H, bà H1 với bà Hồng, chỉ căn cứ vào hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/3/2016, theo hồ sơ thì công chứng viên có biết Lê Ngọc N là con gái của bà Lê Thị H1 và ông Lê Văn T2 Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng, công chứng viên nhận thấy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê H, bà Nguyễn Hoài Châu H1 cho bà Lê Thị H1 còn hiệu lực; công chứng viên không biết thửa đất bà Lê Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho Lê Ngọc N đã được ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 viết giấy chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T, đồng thời Văn phòng cũng không nhận được thông báo ngăn chặn nào. Công chứng viên nhận thấy giá chuyển nhượng trên là thấp, nhưng do các bên thỏa thuận, nên chỉ ghi nhận ý kiến của các bên; công chứng viên không biết ông H và bà H1 bị khởi kiện đòi nợ tại tòa án nên không hoài nghi đây là hợp đồng giả tạo nhằm tẩu tán tài sản. Văn phòng công chứng H3 việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H1 vớ ông Lê Văn T2 lập ngày 23/3/2015, do công chứng viên Trần ngạn thực hiện là đúng theo quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng số 02, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu.

Ngày 15 và 16/11/2017, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 82/2017/DS-ST, áp dụng: Khoản 1 và Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 161, Điều 165, Khoản 1, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129, Điều 137, Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Khoản 2 Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH 12, ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Luật thi hành án dân sự 2008. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 theo đơn khởi kiện lập ngày 02/12/2015. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2009 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 là vô hiệu. Buộc ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng, chia ra: Ông Lê H phải trả 275.000.000 (Hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải trả 275.000.000 (Hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền mà ông H và bà H1 phải trả nêu trên, thì ông H và bà H1 phải trả lãi với mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D lập ngày 26/8/2016 và đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L lập ngày 26/8/2016. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 với bà Lê Thị H1, được Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận số 162.2015; 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/3/2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.147,5 m2, thửa số 76, tờ bản đồ số 91, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083842, cấp ngày 23/01/2015 giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 do bà Lê Thị H1 đại diện với cháu Lê Ngọc N do ông Lê Văn T2 đại diện là vô hiệu.

3. Án phí:

- Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D và bà T đã nộp theo biên lai số 0005945, ngày 04/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông D và bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải chịu: 26.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H và bà H1 đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009501, ngày 19/8/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 còn phải nộp 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, chia ra ông Lê H phải nộp 13.000.000 (Mười ba triệu), bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải nộp 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng. Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức linh.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D 200.000 đồng tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009523, ngày 05/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 200.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Lệ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009536, ngày 07/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

4. Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng. Ông D và bà T đã chi trả số tiền mà ông bà phải chịu.

5. Về chi phí giám định: Ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải chịu chi phí giám định là 5.120.000 đồng. Ông H và bà H1 đã nộp đủ chi phí giám định mà ông bà phải chịu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quy định của Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/11/2017, ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2009, giao đất chuyển nhượng cho nguyên đơn; Trường hợp hợp đồng vô hiệu, yêu cầu lấy giá đất theo giá thị trường hiện nay để giải quyết; yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xem xét khởi tố hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông H bà H1.

Ngày 22/11/2017, ông Lê H kháng cáo không đồng ý về giá đất vì là giá ảo, thời hiệu khởi kiện đối với giấy bán đất đã hết nên yêu cầu xác định thiệt hại là lãi suất cơ bản của ngân hàng đối với số tiền 200.000.000 đồng, yêu cầu bác khởi kiện của ông D bà T.

Ngày 24/11/2017 và 25/12/2017 ông Lê Văn T2 kháng cáo và kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không đưa bà Lê Thị M, ông Lê Văn M1 vào tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện việc dân sự đã hết và không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng công chứng. Trường hợp không hủy án sơ thẩm thì yêu cầu bác khởi kiện của vợ chồng ông D và bà Lệ, xác định quyền sử dụng một 1.147,5m² đất cho cháu Lê Ngọc N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông D bà T do ông Nguyễn Viết A đại diện thay đổi một phần nội dung kháng cáo: không yêu cầu cơ quan điều tra giải quyết đơn tố cáo hình sự đối với ông H, bà H1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản; không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ giá đất của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu để giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- Ông H bà H1 do ông Lê Văn T2 đại diện yêu cầu giám định lại chữ ký chữ viết của ông Lê H trong giấy bán đất ngày 21/5/2009 và yêu cầu bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông D do giấy bán đất là giả tạo, đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp

đồng vô hiệu, bị đơn chỉ chấp nhận trả lại 200.000.000 đồng đã nhận, không chấp nhận trả tiền lãi như đơn kháng cáo.

- Ông Lê Văn T2 và người đại diện Cao Văn H2 vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án hoặc bác toàn bộ khởi kiện của vợ chồng ông D bà Lệ.

- Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc tuân theo pháp luật trong vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; về nội dung, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Lê H, Nguyễn Hoài Châu H1, Lê Văn T2, chấp nhận kháng cáo của ông D bà T, sửa bản án sơ thẩm, lấy giá tài sản tài sản tại thời điểm xét xử phúc thẩm để giải quyết.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng của các đương sự, quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Văn phòng công chứng Đ1 và Văn phòng công chứng H3 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến phiên tòa nhưng vắng mặt và đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt hai đương sự này.

[2] Hiện nay Tòa án Nhân dân huyện Đức Linh đang thụ lý vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với ông Lê H bà Nguyễn Hoài Châu H1, nội dung khởi kiện tranh chấp thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông H và bà H1. Tranh chấp này không liên quan đến các giao dịch trong vụ án này nên ông H và ông Lê Văn T2 yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án này do Tòa án nhân dân huyện Đức Linh mới thụ lý yêu cầu của bà Lệ là không có căn cứ.

[3] Trong các hợp đồng, giao dịch có tranh chấp trong vụ án này, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M1 không tham gia giao dịch, đối tượng giao dịch cũng không thuộc sở hữu của hai người này; bà Mai ông Minh không có quyền lợi, nghĩa vụ nào do bản án đem lại trong vụ án và cũng không có khởi kiện độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

[4] Theo yêu cầu của ông Lê Văn T2, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký chữ viết dưới tên Lê H trong "giấy mua bán đất" đề ngày 21/5/2009. Tại kết luận giám định số 440/KLGĐ-PC54 ngày 24/7/2017 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Thuận đã kết luận chữ ký, chữ viết Lê H trong tài liệu giám định với mẫu chữ ký, chữ viết của ông Lê H trong tài liệu so sánh là do cùng một người viết, ký. Khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "việc giám định lại được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu không chính xác, có vi phạm pháp luật hoặc trong trường hợp đặc biệt theo quyết định của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao theo quy định của

Luật giám định tư pháp". Ông Lê H (do ông Tuấn đại diện) yêu cầu giám định lại chữ ký nhưng không chứng minh được căn cứ để yêu cầu giám định lại theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H bà H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông D bà T thể hiện tại "giấy bán đất" đề ngày 21/5/2009 (sau đây gọi là "giấy bán đất"):

Ông H bà H1 khai không ký giấy bán đất và cũng không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, giấy bán đất là giả tạo do vợ chồng ông D làm giả để khởi kiện. Tuy nhiên, căn cứ "giấy bán đất" có nội dung vợ chồng ông H bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D diện tích đất 5m x 40 m = 200 m² đất có vị trí một mặt giáp đường nhựa, một mặt giáp đất ông Sơn (Lê Văn T2), hai mặt còn lại giáp đất ông H, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng đã được giao nhận đủ; căn cứ việc ông H bà H1 có quyền sử dụng đất như nêu tại giấy bán đất, thể hiện tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 91, diện tích 1.147,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 083842, ngày 23/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh; căn cứ kết luận giám định số 440/KLGĐ-PC54 ngày 24/7/2017 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Thuận đã kết luận: chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất là chữ ký, chữ viết của ông Lê H, chữ viết trong giấy bán đất là của bà H1; căn cứ lời khai của ông D và bà T phù hợp với các tài liệu trên; căn cứ lời khai của vợ chồng ông H bà H1 về việc đã nhận 200.000.000 đồng của vợ chồng ông D, đủ cơ sở để xác định ngày 21/5/2009, ông H bà H1 đã chuyển nhượng 200m² đất thuộc một phần thửa đất số 76 nêu trên cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông D đã trả đủ tiền.

[6] Mặc dù ý chí của ông H bà H1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D nhưng tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất là tài sản của cha mẹ ông H chết để lại và chưa được phân chia thừa kế nên ông H không có quyền định đoạt chuyển nhượng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 688, Điều 691 Bộ luật dân sự 2005. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn vi phạm hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D bà T (do ông An đại diện) cũng không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 128, 137 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại. Ông H bà H1 đã nhận 200.000.000 đồng của vợ chồng ông D nên phải trả lại. Theo lời khai của hai bên, chưa có cơ sở về việc giao nhận đất nên vợ chồng ông D không phải trả đất.

[7] Về thiệt hại của hợp đồng:

Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận tại thời điểm 21/5/2009 là 200.000.000 đồng. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm

đã thành lập Hội đồng định giá để xác định giá đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy chênh lệch giá tại 02 thời điểm để xác định khoản thiệt hại là 700.000.000 đồng là đúng quy định theo hướng dẫn tại điểm C.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do cả hai bên đều có kháng cáo về giá tài sản nên tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía ông D và phía Hoàng đều yêu cầu đơn vị thẩm định giá xác định lại giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm. Phía ông D cung cấp chứng thư ngày 09/12/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu xác định 200 m² đất trong đó 100 m² đất tại thổ cư và 100 m² đất cây lâu năm trị giá 2.562.400.000 đồng (đơn giá đất thổ cư 14.513.000 đồng/m², đất cây lâu năm 11.111.000 đồng/m²). Phía ông H cung cấp chứng thư của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam xác định 200m² cây lâu năm có giá 515.004.000 đồng (đơn giá 2.860.000 đồng/m² đối với đất cây lâu năm và 30.000 đồng/m² đối với đất trong lộ giới). Căn cứ quy định tại điểm C.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm lấy giá đất thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm để làm cơ sở giải quyết.

Căn cứ bản thuyết minh, giải trình số 2412/CV_GCGV ngày 24/12/2019 của công ty Toàn Cầu và lời khai của người đại diện công ty Đông Nam tại phiên tòa thì cả hai đơn vị đều xây dựng mức giá trên cơ sở khảo sát giá thị trường, so sánh với bất động sản có yếu tố tương đương… để xác định đơn giá là đúng nguyên tắc theo pháp luật thẩm định giá. Tuy nhiên, giá đất tại Bình Thuận nói chung và tại huyện Đức Linh nói riêng đều có biến động tăng theo thời gian. Năm 2017, Hội đồng định giá Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đất tranh chấp có giá thị trường tại thời điểm là 900.000.000 đồng. Nhưng đến nay, công ty Đông Nam chỉ xác định với mức 515.004.000 đồng, thấp hơn giá tại thời điểm 2017 của Hội đồng định giá là không hợp lý. Mặt khác, thửa đất tranh chấp có vị trí nằm trên đường Trần Phú, gần trục đường lớn Trần Hưng Đạo, gần chợ… là nơi buôn bán sầm uất nhưng công ty Đông Nam lại chọn tài sản so sánh là các thửa đất có vị trí ở tuyến đường nhỏ hơn, cách tài sản thẩm định giá 01 Km là không đảm bảo tính tương đồng để so sánh. Bên cạnh đó mặc dù Tòa án đã tống đạt thông báo yêu cầu giải trình chứng thư thẩm định giá nhưng công ty Đông Nam không có văn bản giải trình chi tiết, cụ thể về phương pháp, quy trình, căn cứ, tiêu chuẩn thẩm định giá… Do đó mức giá của công ty Đông Nam là không phù hợp với giá trị tài sản cần thẩm định giá nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận.

Đối với chứng thư thẩm định giá của công ty Toàn Cầu, đã có văn bản giải trình chứng thư với đầy đủ nội dung như phương pháp, quy trình, căn cứ, tiêu chuẩn thẩm định giá, tài sản so sánh có địa chỉ cụ thể và có vị trí tương đương tài sản cần thẩm định giá, có tính toán yếu tố chênh lệch giữa các tiêu chí… để đưa ra kết quả thẩm định giá là có căn cứ theo pháp luật thẩm định giá được quy định tại Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ đơn giá do công ty

Toàn Cầu để giải quyết vụ án. Theo đó xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là khoản chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

Tại "giấy bán đất" ngày 21/5/2009 chỉ có nội dung "chuyển nhượng 200 m² đất mà không ghi loại đất gì. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083842, cấp ngày 23/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh, thửa số 76, diện tích 1.147,5 m² có 100 m² đất ở. Tuy nhiên, theo họa đồ kèm theo giấy chứng nhận, cơ quan cấp giấy chứng nhận không xác định vị trí đất ở trên giấy chứng nhận nên không có cơ sở xác định các bên đã chuyển nhượng đất ở. Tòa án cấp phúc thẩm xác định các bên chuyển nhượng 200 m² đất cây lâu năm và áp dụng đơn giá của công ty Toàn Cầu 11.111.000 đồng/m² để giải quyết, theo đó giá của 200 m² đất cây lâu năm tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 2.222.200.000 đồng và khoản thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là 2.022.200.000 đồng (2.222.200.000 đồng – 200.000.000 đồng)

Về lỗi của hợp đồng vô hiệu, cả bên ông D và bên ông H đều biết và buộc phải biết khi chuyển nhượng đất chưa thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H nên chưa đủ điều kiện đưa vào giao dịch nhưng vẫn chuyển nhượng; khi chuyển nhượng hai bên không tuân thủ hình thức của hợp đồng về công chứng, chứng thực; đến nay cả hai bên đều có yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Với căn cứ trên, mức độ lỗi của hai bên là như nhau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên chịu 50% thiệt hại là có căn cứ. Như vậy thiệt hại mỗi bên phải chịu là 1.011.100.000 đồng (2.022.200.000 đồng : 2).

Về thời hiệu khởi kiện, tại đơn kháng cáo bổ sung và tại phiên tòa, phía ông H xác định đã hết thời hiệu khởi kiện và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án. Tòa án nhận thấy Khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc". Ông H, ông Tuấn đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án nên không có căn cứ để xem xét.

Về nghĩa vụ thi hành án, tại thời điểm chuyển nhượng, ông H bà H1 là vợ chồng đến ngày 19/9/2015 họ mới ly hôn theo quyết định số 111/2015/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh nên nghĩa vụ thi hành án được chia phần mỗi bên 1/2 theo quy định tại Điều 290 Bộ luật dân sự, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình. Theo đó, ông H bà H1 mỗi người phải hoàn trả 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường 505.550.000 đồng cho ông D bà T.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2015 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 16/3/2015) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 23/3/2015 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 23/3/2015): Căn cứ xác nhận của Chi cục thi hành án dân sự Đức Linh tại công văn số 275/CCTHADS ngày 09/7/2018 và 451/CCTHADS ngày 11/11/2019 thì hiện nay ông H bà H1 phải thi hành 04 bản án, quyết định của Tòa án với tổng số tiền phải thi hành án là hơn 1.700.000.000 đồng, cùng khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án và nghĩa vụ nộp 77.000.000 đồng án

phí cho Nhà nước. Trong đó ông H bà H1 phải thi hành cho bà Nguyễn Thị L là 402.468.000 đồng kèm theo tiền lãi và phải nộp án phí theo bản án số 52/2016/DSPT ngày 09/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên đến nay ông H bà H1 chưa thi hành được khoản nào. Ngoài ra, ông H bà H1 còn phải thi hành bản án này cho vợ chồng ông D với số tiền 1.211.100.000 đồng cùng khoản tiền lãi kèm theo. Theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tại công văn số 1287/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 19/7/2018 thì ông H bà H1 chỉ có nhà đất tại huyện Đức Linh, không có nhà đất tại 9 huyện, thị xã, thành phố còn lại trong tỉnh. Cụ thể gồm 3 khối tài sản là thửa đất số 101 diện tích 8.960 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 779864, thửa đất số 102 diện tích 6.650 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 779858, thửa đất số 76 diện tích 1.147,5m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083842. Theo xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh tại văn bản số 259/CNVPĐKĐĐĐL ngày 25/12/2018 thì ông H bà H1 đã thế chấp 02 thửa đất số 101 và 102 cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ vào ngày 22/12/2014. Như vậy, hiện nay ông H bà H1 chỉ còn tài sản duy nhất để thi hành án cho bà Lệ, vợ chồng ông D và những người khác là thửa đất số 76.

[8] Theo xác nhận thống nhất của các đương sự về quan hệ gia đình thì trước ngày 19/9/2015 ông H bà H1 là vợ chồng. Ông H là em ruột của bà Lê Thị H1, bà Lê Thị H1 và ông Lê Văn T2 là vợ chồng. Cháu Lê Ngọc N là con ruột của Lê Văn T2, Lê Thị H1. Như vậy, các đương sự này đều là người thân trong gia đình. Tại thời điểm năm 2015, ông H bà H1 còn nợ tiền vay của bà Lệ và phải thực hiện nghĩa vụ với vợ chồng ông D theo "giấy bán đất" ngày 21/5/2009, cụ thể phải giao 200 m² đất đã chuyển nhượng hoặc giải quyết hậu quả trả lại 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng vô hiệu. Nhưng ông H bà H1 không thực hiện nghĩa vụ.

Điều 7 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nguyên tắc trong quan hệ dân sự "Các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình và tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ"

Điều 9 Bộ luật dân sự 2005 quy định khoản 1 "Tất cả các quyền dân sự của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ", khoản 2 "Khi quyền dân sự của một chủ thể bị xâm phạm thì chủ thể đó có quyền tự bảo vệ theo quy định của Bộ luật này"

Điều 10 Bộ luật dân sự 2005 quy định "Việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác".

Căn cứ các quy định trên, thì ông H bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên có quyền là vợ chồng ông D và bà Lệ. Bên cạnh đó ông H bà H1 cũng phải tuân thủ quy định xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Lệ và vợ chồng ông D. Việc ông H bà H1 lập hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2015 với nội dung ủy quyền cho bà Lê Thị H1 chuyển dịch thửa đất số 76 để sau đó vào ngày 23/3/2015 bà Hồng chuyển nhượng thửa đất này

cho người khác, định đoạt tài sản duy nhất của mình là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ với bà Lệ và vợ chồng ông D. Ngoài ra, tại Khoản 5 Điều 144 Bộ luật dân sự 2005 quy định thì "người đại diện không được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự với chính mình hoặc với người thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó". Cháu Lê Ngọc N sinh năm 2004, tại thời điểm năm 2015 là người chưa thành niên. Khoản 1 Điều 73 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 quy định cha mẹ là người đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên. Việc bà Hồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cháu N trong khi bà Hồng cũng là người đại diện của cháu N là vi phạm quy định trên. Với tất cả căn cứ trên, hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 23/3/2015 là giao dịch giả tạo của ông H bà H1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà Lệ và vợ chồng ông D là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128, 129 Bộ luật dân sự 2005. Do là hợp đồng giả tạo nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự cũng như hậu quả của hợp đồng.

Với căn cứ trên, kháng cáo của ông D bà T được chấp nhận. Kháng cáo của ông H, ông Tuấn và ý kiến của luật sư phía bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp phúc thẩm tính toán lại tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành án của đương sự.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị và không liên quan đến yêu cầu kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật, không thuộc thẩm quyền xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê H, ông Lê Văn T2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Lê H, bà Nguyễn Hoài Châu H1 theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2015.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2009 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lê H và bà Nguyễn Hoài

Châu H1 đối với diện tích đất 200m² tại "Giấy mua bán đất" ngày 21/5/2009 là vô hiệu.

Buộc ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.211.100.000 đồng, chia phần như sau: ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 mỗi người phải trả phải trả 605.550.000 (sáu trăm lẻ năm triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền ghi trên thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự..

2. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D lập ngày 26/8/2016 và đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L lập ngày 26/8/2016: Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 với bà Lê Thị H1, được Văn phòng công chứng Đ1 chứng nhận số 162.2015; 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/3/2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.147,5 m^2, thửa số 76, tờ bản đồ số 91, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083842, cấp ngày 23/01/2015 giữa ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 do bà Lê Thị H1 đại diện với cháu Lê Ngọc N do ông Lê Văn T2 đại diện là vô hiệu.

3. Án phí:

- Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh T phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D và bà T đã nộp theo biên lai số 0005945, ngày 04/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông D và bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 phải nộp: 48.333.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H và bà H1 đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009501, ngày 19/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 còn phải nộp 48.133.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chia phần: ông Lê H và bà Nguyễn Hoài Châu H1 mỗi người phải nộp 24.166.500 (hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D 200.000 đồng tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009523, ngày 05/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 200.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Lệ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009536, ngày 07/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018072 ngày 07/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Hoàn trả cho ông Lê H, ông Lê Văn T2 mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018056 ngày 29/11/2017 và số 0018042 ngày 24/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

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

Nguyễn Thị Hiệp Hòa