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

Bản án số: 29/2023/DS-PT
Ngày 06 - 9 - 2023
V/v "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Huy Lưỡng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Khôi và bà Nguyễn Thị Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Diệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà: Bùi Thị Thuý Hằng, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Quyết T, sinh năm 1955 và bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1961; cùng trú tại địa chỉ: Số nhà A, đường Q, tổ G, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn D, địa chỉ: Số nhà A, đường L, phố V, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 6 năm 2020).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977 và bà Đào Thị Hồng T1, sinh năm 1980; cùng trú tại địa chỉ: Số nhà F, đường H, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

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

3.1. Văn phòng C, địa chỉ: Số nhà C, ngõ D, đường L, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Cao P1 - Trưởng Văn phòng.

3.2. Ông Lại Văn T2, sinh năm 1984 và bà Trần Thị Phương L, sinh năm 1988; cùng trú tại địa chỉ: Số nhà D, đường N, phố N, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Phương L: Ông Lại Văn T2 địa chỉ: Số nhà D, đường N, phố N, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 11 năm 2022).

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N, địa chỉ: Đường T, xã N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N: Ông Nguyễn Tiến D1, chức vụ: Phó giám đốc là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 8 năm 2022).

***4. Người làm chứng**:*

4.1. Anh Vũ Văn T3, sinh năm 1989, địa chỉ: Số nhà E, đường N, phố P, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

4.2. Ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4; địa chỉ: Số D, đường T, phố K, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

4.3. Anh Nguyễn Đức M (Tên gọi khác: G), sinh năm 1981, địa chỉ: số nhà E, phố V, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

4.4. Bà An Thị K công chứng viên Văn phòng C, địa chỉ: Số nhà C, ngõ D, đường L, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

***5. Người kháng cáo**:* Bị đơn Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1.

Tại phiên tòa: có mặt ông Đặng Văn D, ông Lại Văn T2, anh Vũ Văn T3; ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T1; vắng mặt ông Đinh Cao P1, ông Nguyễn Tiến D1, ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4, anh Nguyễn Đức M, bà An Thị K (Ông P1, ông D1, anh M, bà K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 6 năm 2020; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 07 tháng 01 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Văn D trình bày:

Tháng 07/2019, vợ chồng ông T, bà P và ông Lại Văn T2 có thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng nhà đất tại tổ dân phố G, phường Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Tài sản chuyển nhượng theo thỏa thuận gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 04, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 367, tờ bản đồ số 04, sau đây viết tắt là thửa đất số 367) có diện tích 832m^2 và thửa số 05, tờ bản đồ số

13 (nay là thửa số 366, tờ bản đồ số 04, sau đây viết tắt là thửa đất số 366) có diện tích 960m^2. Tổng giá trị chuyển nhượng tất cả các lô đất được các bên thống nhất là 14.600.000.000 đồng, trong đó 02 thửa đất số 366 và 367 có giá trị khoảng 5.000.000.000 đồng.

Ngày 10/7/2019, ông T2 đặt cọc 500.000.000 đồng (qua chuyển khoản). Ngày 25/7/2019 hai bên lập "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất", trong đó vợ chồng ông T, bà P là bên bán và là bên nhận cọc, còn ông T2 là bên mua, bên đặt cọc; người chứng kiến là bà Vũ Thị T4, ông Vũ Văn T3, ông Nguyễn Văn H. Vào các ngày 10/7/2019, ngày 29/7/2019, ngày 13/9/2019 (tức ngày 15/8 âm lịch) và ngày 25/9/2019, ông T2 đã giao cho ông T, bà P tổng số tiền là 11.000.000.000 đồng; số tiền 3.100.000.000 đồng còn lại ông T2 giao vào ngày 27/10/2019, ngoài ra còn trả 100.000.000 đồng tiền hoa hồng cho người môi giới, tổng cộng là 14.700.000.000 đồng. Số tiền nêu trên được ông T2 thanh toán bằng hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt trực tiếp, có lập giấy biên nhận từng lần giao với sự chứng kiến của những người làm chứng như ông T3, bà T4, ông H, bà T1 và ông G.

Theo thỏa thuận, căn cứ vào việc thanh toán tiền từng đợt của ông T2 đến đâu thì vợ chồng ông T, bà P giao giấy tờ đất và ký hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho ông T2 đến đó. Ngày 27/10/2019, ông T2 đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán và ông T, bà P đã bàn giao đầy đủ giấy tờ đất cho ông T2. Quá trình bàn giao giấy tờ đất và lập hồ sơ chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông T2, ngày 29/9/2019, ông Nguyễn Đức G1 (có tên là M) là nhân viên Văn phòng C đến nhà ông T, bà P để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu in sẵn). Ông T, bà P được ông G1 hướng dẫn ký tên vào mục: Bên bán của hợp đồng theo mẫu, còn mục bên mua để trống chưa ký và nội dung của hợp đồng cũng để trống. Sau đó ông G1 nói mang các bản hợp đồng này về để hoàn thiện và trình cho công chứng viên ký chứng thực (công chứng). Trách nhiệm của bên bán là bàn giao giấy tờ và ký vào hồ sơ chuyển nhượng, còn việc bên mua ký cụ thể là trách nhiệm, quyền lợi của ông T2. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 366 và 367, ông T, bà P ý thức là bán đất cho ông T2, ông T, bà P cũng không để ý đến điều khoản của hợp đồng đặt cọc về việc bên đặt cọc có quyền chỉ định người đại diện đứng ký tên trên hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất tại thời điểm công chứng và thực tế không ai thông báo với ông T, bà P về việc ủy quyền cho người nào khác đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2019, đầu năm 2020, ông T, bà P thấy có người đến chào chuyển nhượng 02 thửa đất số 366 và số 367 mà ông T, bà P mới chuyển nhượng cho ông T2; trong khi ông T2 đang khiếu nại việc ông T, bà P chuyển nhượng đất, nhận tiền của ông T2 nhưng không chuyển nhượng sang tên ông T2 mà sang tên cho vợ chồng ông H, bà T1. Sau đó ông T, bà P mới biết Văn phòng C đã hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng sang tên 02 thửa đất số 366 và số 367 cho vợ chồng ông H, bà T1. Ông T, bà P khẳng định việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất ngay từ đầu chỉ thỏa thuận và xác lập giữa ông T, bà P và ông T2, việc thanh toán tiền mua đất cũng do ông T2 chi trả, còn ông H, bà T1 không phải bên mua, không

phải là người thanh toán tiền cho ông T, bà P mà chỉ đi cùng ông T2 và ký tên vào bên "Người làm chứng", điều này được thể hiện tại các tài liệu là các giấy biên nhận tiền, hợp đồng đặt cọc. Đến nay 02 thửa đất số 367 và số 366 đã được chuyển sang tên cho ông H, bà T1. Việc giữa ông T2 với ông H, bà T1 và Văn phòng C có thỏa thuận nào khác hay không thì ông T, bà P không biết. Khi thỏa thuận mua bán, ông T, bà P và ông T2 thỏa thuận giá trị của thửa 366 và 367 là 2.500.000 đồng/1m^2 khoảng 5.000.000.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 200.000.000đồng/1 lô. Ông T, bà P không biết việc chuyển tên 02 thửa đất số 367 và số 366 sang cho ông H, bà T1 vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng trắng. Việc ghi giá chuyển nhượng là do văn phòng công chứng và bên nhận chuyển nhượng tự làm. Hiện trạng thửa đất số 366 và 367 từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay không có thay đổi gì, người mua chưa xây dựng gì trên đất.

Hiện nay, ông T2 đang yêu cầu vợ chồng ông T, bà P phải bồi thường hợp đồng và hoàn tiền 02 thửa đất này, trong khi quyền sử dụng đất đã sang tên ông H, bà T1. Ông T, bà P đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) và 02 văn bản công chứng của Công chứng viên văn phòng C công chứng đối với 02 hợp đồng trên vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng bà T1, ông H phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà P quyền sử dụng thửa đất số 366 và thửa đất số 367 để ông T, bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2.

Tại các bản tự khai và các đơn gửi Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án,bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 trình bày:

Tháng 07/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 và ông Lại Văn T2 cùng một số người nữa (bà Vũ Thị T4, ông Vũ Văn T3) cùng bỏ tiền đặt cọc để mua chung 09 thửa đất của gia đình ông L2 Quyết Thắng và thống nhất để ông T2 đứng ra giao dịch, ký kết thỏa thuận, thanh toán với ông T. Bà T4, ông T3 và bà T1 đi cùng nhưng chỉ ký với tư cách người làm chứng. Ban đầu, căn cứ số tiền từng người đóng góp các bên thống nhất: vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất (thửa số 366 và số 367) tờ bản đồ số 4 với diện tích lần lượt là 960m^2 và 832m^2 với tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Ông T2 nhận chuyển nhượng 01 thửa (thửa 01). Các bên sẽ huy động tiền thế chấp ngân hàng, vay tiền để thanh toán cho vợ chồng ông T và làm thủ tục sang tên các thửa đất còn lại. Bà T1 đã đưa tiền mặt trực tiếp cho ông T2 số tiền là 2.700.000.000 đồng (không có giấy biên nhận), có người làm chứng là vợ chồng ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4, đoạn ghi âm và kết quả xác minh của Công an tỉnh N, Đơn ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất của ông T2 cũng thừa nhận việc vợ chồng bà T1 có chung tiền. Tất cả các thủ tục mua bán giao cho

ông T2 phụ trách. Ông T2 chủ động làm việc với vợ chồng ông T, bà P và Văn phòng công chứng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 cung cấp cho ông T2 các giấy tờ gốc (chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn). Ngày 29/9/2019, ông T2, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1, bà T4, ông L1, ông Nguyễn Văn M1 ở Văn phòng C vào nhà ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi lấy xong chữ ký của ông T, bà P thì ông H, bà T1 và ông M1 thống nhất ngày hôm sau vợ chồng ông H, bà T1, vợ chồng ông T2 đến Văn phòng C để ký hợp đồng. Ngày 30/9/2019, ông T2 đưa vợ chồng ông H, bà T1 đến Văn phòng C để hoàn tất phần thủ tục công chứng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ. Hiện vợ chồng ông H, bà T1 được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT426354 và số CT426355. Đề nghị giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ.

Ngày 27/12/2021 và ngày 20/02/2022 ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 có đơn phản tố, đơn phản tố lần 2 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P, trả lại đơn khởi kiện của ông T, bà P với lý do ông T, bà P không có quyền khởi kiện. Giữa vợ chồng ông H bà T1 và ông T đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 366 và 367. Bên vợ chồng ông T đã nhận tiền và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T1. Vợ chồng ông H, bà T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền. Do đó quyền lợi của các bên trong hợp đồng đều được đảm bảo, không bên nào bị xâm phạm nên ông T, bà P không có quyền khởi kiện.

Tại các bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Phương L, ông Lại Văn T2 khai:

Tháng 7/2019, ông T2 thỏa thuận sẽ nhận chuyển nhượng một số thửa đất tại tổ dân phố G, phường Y, thành phố T của vợ chồng ông T, bà P; trong đó có thửa đất số 04, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) diện tích 832m^2 và thửa số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) diện tích 960m^2. Sau đó, các bên lập hợp đồng đặt cọc và cam kết về giá cũng như điều kiện thanh toán và trách nhiệm của mỗi bên. Ông T2 đã thanh toán toàn bộ tiền đặt cọc và tiền nhận chuyển nhượng đất bằng tiền của mình, không chung với ai. Ông H, bà T1, bà T4, ông L1, ông T3 không góp tiền đặt cọc, mua chung 09 lô đất của ông T vì: Sau khi ông T2 đặt cọc cho ông T số tiền 2.500.000.000 đồng, do số tiền nhận chuyển nhượng lớn nên bà T1, bà T4, ông T3 ngỏ ý muốn mua chung đất với ông T2, mục đích ban đầu là tất cả sẽ đi chào khách bán sang tay, lãi chia đều, nếu không bán sang tay ngay được thì đến ngày giao tiền theo hợp đồng đặt cọc với ông T sẽ góp vốn và viết giấy với nhau. Tuy nhiên, tất cả đi chào bán nhưng không có người mua, sau đó đến đợt đặt cọc, thanh toán không ai có tiền góp, do ông T2 đã bỏ ra 2.500.000.000 đồng để

đặt cọc nếu không mua nữa thì ông T2 phải chịu mất cọc. Vì vậy, một mình ông T2 phải đứng ra lo thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T với tổng số tiền là 14.700.000.000 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng tiền công môi giới của ông T3, bà T4). Do không có tiền góp nên tại các giấy biên nhận với ông T, bà P; ông H, bà T1, ông T3, bà T4 chỉ ký với tư cách người làm chứng, còn ông T2 ký với tư cách người mua, người giao tiền. Đoạn ghi âm do bà T1 giao nộp và đơn đề nghị gửi UBND phường Y của ông T2 đều xảy ra sau thời điểm ông H, bà T1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm đó bà T1 đang vay ông T2 số tiền 2.700.000.000 đồng (việc vay mượn không có giấy tờ nhưng khi làm việc với Cơ quan điều tra Công an tỉnh N bà T1 đã thừa nhận có vay số tiền này của ông T2). Để giải quyết hậu quả của việc vợ chồng bà T1 đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 đưa ra phương án thế chấp bìa, vay ngân hàng để đưa tiền cho ông T2 nhưng bà T1 không thực hiện việc thế chấp như đã hứa nên hai bên xảy ra cãi vã. Sau đó, bà T1 đưa cho ông T2 số tiền 2.000.000.000 đồng, ông T2 xác định đây là tiền bà T1 trả nợ cho ông T2 đối với khoản vay 2.700.000.000 đồng từ trước đó. Sau này trong các lần hai bên nói chuyện, thương lượng thì bà T1 lại bảo 2.000.000.000 đồng là tiền góp đặt cọc và mua đất. Thời điểm tháng 01/2020 gần tết nguyên đán, do phần lớn tiền mua đất là tiền ông T2 đi vay, phải trả lãi nên ông T2 muốn thương lượng với bà T1 giải quyết dứt điểm sự việc, nên ông T2 cũng lựa nói theo ý bà T1 về việc đặt cọc, góp tiền để bà T1 trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 hoặc thế chấp ngân hàng mang tiền về cho ông T2 đi trả nợ, sau đó hai bên sẽ làm việc làm rõ tiền vay, tiền góp; vì vậy trong nội dung đoạn ghi âm ông T2 vẫn khẳng định toàn bộ tiền mua đất là của mình, tuy nhiên việc thương lượng không thành dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Do ông T, bà P sơ suất trong quá trình làm thủ tục sang tên 02 thửa đất nêu trên nên ông H, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất, việc này không đúng thỏa thuận với ông T2, sai tên người mua và người được thụ hưởng theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Về phần thủ tục công chứng hợp đồng cũng đã được Sở tư pháp tỉnh Ninh Bình kết luận có sai phạm, từ đó dẫn đến việc vợ chồng ông H, bà T1 chỉ là nhân chứng, không phải là người nhận chuyển nhượng đất, không bỏ tiền ra để thanh toán mà lại được sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên, trong khi ông T2 là người phải trả tiền lại không được nhận đất. Ông T2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P đề nghị tuyên bố 02 hợp đồng nêu trên cùng văn bản công chứng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu buộc ông H, bà T1 phải trả lại đất cho ông T, bà P để ông T, bà P trả lại quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T2, bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại văn bản đề ngày 11/8/2020, Bản báo cáo ngày 30/5/2022 người đại diện của Văn phòng C ông Đinh Cao P1 trình bày:

Tháng 09/2019, ông Lại Văn T2 có đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai tài sản là quyền sử dụng đất số seri A0 710442 và A0 710443. Ông T2 là người đưa toàn bộ thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bên

chuyển nhượng là ông T bà P và bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà T1 cho ông Nguyễn Đức M (tên thường gọi là G1) là nhân viên của Văn phòng C để làm giấy tờ công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Theo lời đề nghị của ông T2 thì giữa ông T2 và ông H, bà T1 có thỏa thuận góp vốn cùng sở hữu hai quyền sử dụng đất nêu trên và thống nhất để ông H, bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc góp vốn do các bên tự thỏa thuận và không yêu cầu Văn phòng chứng kiến). Sau đó nhân viên Văn phòng C là ông M báo cáo sự việc ông T2 có nhu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất theo giấy chứng nhận nêu trên. Do ông T, bà P tuổi cao nên ông T2 đề nghị Văn phòng Công chứng cử người đi chứng kiến chữ ký hợp đồng chuyển nhượng của ông T, bà P tại địa chỉ nhà của ông T, bà P. Văn phòng C đã cử ông M đi chứng kiến chữ ký theo đúng quy định. Ngày 30/9/2019, ông T2 và vợ chồng ông H, bà T1 có mặt tại văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, ông H, bà T1 đã xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu và Công chứng viên An Thị K tiếp nhận hồ sơ, đồng thời đưa bản hợp đồng ra đối chiếu thông tin của các bên tham gia giao kết hợp đồng, kiểm tra nội dung trong hợp đồng, nội dung hợp đồng phù hợp với nguyện vọng của hai bên. Sau khi kiểm tra thủ tục pháp lý đúng quy định, nhận dạng chủ thể giao kết hợp đồng phù hợp với các giấy tờ, nhân thân đã xuất trình. Như vậy, việc công chứng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Kết luận số 01/KL-STP ngày 26/6/2020 của Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình:

Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình kết luận đối với thủ tục công chứng của Công chứng viên Văn phòng C là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật công chứng.

Tại văn bản số 513/VPĐK-ĐKCG ngày 27/7/2022 Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N có ý kiến:

Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 để cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (CT426354, diện tích 832,0m^2, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 4; CT 426355, diện tích 960,0m^2, thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4 mang tên Nguyễn Văn H và Đào Thị Hồng T1) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đối với yêu cầu về việc "Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 phải trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 366, tờ bản đồ số 13, diện tích 960m^2 loại đất ở đô thị và thửa đất số 367, tờ bản đồ số 13, diện tích 832m^2 loại đất ở đô thị; Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 426354 và CT 426355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 28/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1" đề nghị căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2020 (Bút lục số 120), người làm chứng ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4 khai:

Ông L1, bà T4 là người môi giới bất động sản, khi biết ông T có nhu cầu chuyển nhượng đất bà T4 đã rủ ông T3, ông T2 cùng tham gia; ông T2 biết ông H, bà T1 nên chủ động rủ thêm bà T1 tham gia và cùng nhau đi đặt cọc. Ngày 10/7/2019, ông T2, bà T4, ông T3, bà T1 cùng nhau đi đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (trong đó có 300.000.000 đồng là tiền của bà T4 và bà T1, mỗi người 150.000.000 đồng), ông T2 là người đứng lên đại diện. Sau khi đặt cọc thì ông T2 là người đại diện đứng lên thanh toán cho ông T toàn bộ số tiền còn lại theo thỏa thuận. Sau khi thực hiện xong hợp đồng đặt cọc, bốn người gồm ông T2, ông T3, bà T1, bà T4 đi cùng ông H, ông L1 và ông G1 (là nhân viên văn phòng C) vào nhà ông T ký hợp đồng. Ông T, bà P ký vào hợp đồng chuyển nhượng 03 bộ hồ sơ, ông G1 có chụp lại ảnh việc ông T, bà P ký và hẹn ngày 30/9/2019 ông T2, ông H, bà T1 ra Văn phòng Công chứng để ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông G1 quản lý toàn bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T, bà P đã ký kèm giấy tờ thông tin cá nhân của bên mua và bên bán. Việc mua bán, giao dịch với ông T, bà P là do ông Trung đại d, thực hiện đầy đủ quyền lợi, nghĩa vụ của bên bán và bên mua. Ông T2 thực hiện Điều 5 của hợp đồng đặt cọc chỉ định vợ chồng bà T1, ông H được quyền đứng tên 02 lô đất.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Vũ Văn T3 khai:

Ông T3 là người môi giới bất động sản, ông T3 đã giới thiệu cho ông T2 mua đất của ông T và chứng kiến từ đầu đến cuối sự việc ông T, bà P bán 09 lô đất, việc giao dịch mua 09 lô đất diễn ra nhiều lần tại nhà ông bà T, P, trong những lần đó có mặt ông T3, ông T2, bà T4, bà T1 còn ông L1, ông H chỉ có mặt một số lần. Sau khi xem đất và thống nhất được giá chuyển nhượng với ông T, ông T2 đã chuyển khoản trước cho ông T 500.000.000 đồng để làm tin. Thời gian sau đó do mảnh đất có giá trị lớn nên ông T2 băn khoăn, ông T3, bà T4, ông H, bà T1 đều nói ông T2 cứ đứng ra, trong thời gian đó thì chúng tôi sẽ tìm người bán sang tay luôn, chúng tôi nói mồm thống nhất với nhau như vậy là để khuyến khích, tạo niềm tin cho ông T2 mua đất. Khoảng chục ngày sau, ông T2 và ông T, bà P ký hợp đồng đặt cọc định ra thời hạn giao tiền, giao bìa, ông T2 giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng. Qua thời gian tầm một tháng rưỡi sau khi đặt cọc, ông T3, bà T4, ông H, bà T1, ông T2 đều tìm các mối quan hệ để bán sang tay nhưng không tìm được người mua. Khi đến thời điểm thanh toán, ông T2 bảo ông T3, bà T4, ông H, bà T1 góp tiền để trả cho ông T thì không ai có tiền góp, do ông T2 đã đặt cọc với ông T rồi nên ông T2 đứng ra thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận với ông T. Quá trình giao dịch chuyển nhượng ông T2 đứng ra mua bán trực tiếp, ông T2 là người bỏ toàn bộ số tiền đặt cọc, tiền nhận chuyển nhượng của tất cả 09 thửa đất, ông T, bà P giao bìa đỏ cho ông T2. Ông T3 xác định không có việc mua bán đất giữa ông T, bà P với ông H, bà T1, còn thủ tục sang tên ông G1 làm như thế nào ông T3 không biết.

Tại các bản tường trình ngày 10/8/2020, ngày 28/4/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2022 người làm chứng ông Nguyễn Đức M khai:

Ông M không nhớ thời gian cụ thể, chỉ nhớ ông Trung liên h trực tiếp với ông M nói có nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà P trong Tam Đ và nhờ ông M vào T để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2. Trước đó ông T2 có nói chuyện với ông M giữa ông T2 và ông bà Thúy H1 có góp vốn chung với nhau, lần nào vào nhà ông T, ông M cũng thấy có ông H1, bà T1, ông T3, bà T4 cùng đi. Ông M đã hướng dẫn các bên làm hợp đồng góp vốn nhưng các bên đều bảo đấy chỉ là thỏa thuận mồm với nhau như vậy. Ông M vào Tam Điệp khoảng 2 đến 3 lần để ký hợp đồng chuyển nhượng tại nhà ông T vì số lô đất mua nhiều. Thông tin mua bán, thông tin của người nhận chuyển nhượng do ông T2 cung cấp cho ông. Do thời điểm vào nhà ông T ký hồ sơ trời đã tối muộn, nhiều hồ sơ nên ông M hướng dẫn ông T ký vào bên nhận chuyển nhượng còn các nội dung khác về văn phòng ông M sẽ hoàn thiện sau. Tại thời điểm ký hồ sơ không ai nói gì về việc ghi cụ thể bên nhận chuyển nhượng như thế nào. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, sáng hôm sau ông T2 đưa vợ chồng ông H1, bà T1 đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 bảo làm thủ tục cho vợ chồng T1, H1 đứng tên trên thửa đất số 04, 05 đã nhận chuyển nhượng của ông T. Thông tin của vợ chồng ông H1, bà T1 do ông Trung trực t đưa cho ông M, ông T2 cũng trực tiếp nói với ông M làm thủ tục đứng tên cho ông H1, bà T1. Về giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 04, số 05 ghi 200.000.000 đồng do ông H1, bà T1 thống nhất ghi như vậy. Toàn bộ chi phí liên quan đến việc làm thủ tục chuyển nhượng do ông T2 thanh toán. Ông M chỉ nghe thấy mọi người nói chuyện với nhau về việc góp vốn còn thực tế như thế nào ông không biết.

Tại bản án số 13/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng".

1.1. Tuyên bố hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 1752/HĐ-QSDĐ và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 1753/HĐ-QSDĐ được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 1752 và 1753 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AO 710442 và AO 710443 đều mang tên ông Lại Quyết T, địa chỉ 02 thửa đất tại thôn G, xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Ninh Bình, cấp ngày 28/12/2009.

Ngày 28/10/2020 bà Đào Thị Hồng T1 có đơn kháng cáo, ngày 09/11/2020 ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình theo hướng: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T1 và vợ chồng ông Lại Quyết T.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/HĐ - QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/HĐ - QSDĐ được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 1752 và 1753 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo trình tự giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Ngày 06/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình và Bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 củaTòa án nhân dân thành phố N, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 73/2021/DS-GĐT ngày 17/9/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình về vụ án "Tranh chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất và huỷ văn bản công chứng" giữa nguyên đơn là ông Lại Quyết T với bị đơn là ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C và ông Lại Văn T2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình thụ lý vụ án số 49/2021/TLST-DS về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngày 21/4/2022, Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình đã trưng cầu giám định 02 file ghi âm lưu trong USB do bị đơn giao nộp.

Tại Kết luận giám định số 119/KL-KTHS ngày 27/7/2022 V Bộ C1 đã kết luận không phát hiện dấu vết cắt ghép, chỉnh sửa nội dung file ghi âm. Nội dung cuộc hội thoại trong file ghi âm đã được dịch ra thành văn bản gửi kèm.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/01/2023, nguyên đơn xác định phạm vi, yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) và 02 Văn bản công chứng của công chứng viên văn phòng C công chứng đối với 02 hợp đồng trên vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng bà T1, ông H phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà P quyền sử dụng thửa đất số 366 và thửa đất số 367 để ông T, bà P. Nguyên đơn không đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn vắng mặt không có văn bản thể hiện quan điểm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Tại bản tự khai ngày 20/02/2022, bị đơn cho rằng đã đưa 2.700.000.000 đồng cho ông T2 để mua hai thửa đất của vợ chồng ông T, bà P. Việc giao nhận tiền không lập văn bản nhưng có đoạn ghi âm thể hiện nội dung ông T2 nhận tiền của bị đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Tại bản tự khai ngày 01/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn T2 thể hiện quan điểm nhất trí với việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn cho rằng đã đưa 2.700.000.000 đồng cho ông T2 để mua hai thửa đất của vợ chồng ông T, bà P là không đúng sự thật

Tại Văn bản 710/TB-VPCQCSĐT ngày 31/5/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N thể hiện:

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm theo đơn tố cáo của bà Đào Thị Hồng T1 với nội dung ông Lại Văn T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt số tiền 2,1 tỷ đồng có nội dung: Bà T1 thừa nhận có nhận của ông T2 2,75 tỷ đồng để đáo hạn ngân hàng. Ông T2 thừa nhận có nhận của bà T1 2 tỷ đồng. Bà T1 cho rằng số tiền đưa cho ông T2 để góp tiền mua đất, ông T2 cho rằng bà T1 trả nợ ông T2. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N kết luận không có đủ căn cứ để xác định ông Lại Văn T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt hay hành vi phạm tội khác.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2022 thể hiện:

Thửa đất số 366 diện tích 960m^2, trên đất có tường gạch và một số cây lưu niên. Thửa đất số 367 diện tích 832m^2, trên đất hiện có 01 bể nước và một số cây lưu niên. Diện tích đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Tại văn bản số 242/CV-CCTHADS ngày 24/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Ninh Bình thể hiện:

Căn cứ Bản án số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình và Bản án số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, ngày 07/4/2021 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Ninh Bình đã ra Quyết định thi hành án chủ động số 382/QĐ-CCTHADS cho thi hành đối với ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 các khoản: Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, hoàn lại cho bà Đào Thị Hồng T1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và Quyết định thi hành án chủ động số 383/QĐ-CCTHADS: Cho thi hành đối với ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P các khoản: H2 lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0001562 ngày 25/6/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Ninh Bình. Thực hiện Quyết định số 382/QĐ-CCTHADS, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Ninh Bình đã thực hiện việc trích chuyển 300.000 đồng từ tiền được trả lại sang nộp tiền án phí (theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006095 ngày 16/4/2021) và hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 số tiền 300.000 đồng (theo Phiếu chi ngày 5/5/2021). Ông H, bà T1 đã ký nhận lại số tiền trên. Thực hiện Quyết định số 383/QĐ-CCTHADS, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Ninh Bình đã hoàn lại cho ông Đặng Văn D là người được ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P ủy quyền số tiền dự phí 300.000 đồng (Theo Phiếu chi ngày 26/5/2021).

Tại bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P và ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367 tờ bản đồ số 04) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366 tờ bản đồ số 04) và 02 văn bản công chứng của Công chứng viên Văn phòng C công chứng đối với 02 hợp đồng trên vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 hoàn trả cho ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P quyền sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 04,

diện tích 960 m^2 và quyền sử dụng thửa đất số 367, tờ bản đồ số 04, diện tích 832 m2; địa chỉ hai thửa đất: TDP G, phường Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 426354 và số CT 426355 cấp ngày 28/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án cho các đương sự.

Do xét xử vắng mặt bị đơn nên Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đã gửi bản án cho bị đơn theo phương thức bảo đảm. Ngày 06/5/2023, bà Đào Thị Hồng T1 đã nhận được bản án sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, bị đơn là bà Đào Thị Hồng T1 nộp đơn kháng cáo đề ngày 08/5/2023 của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai phạm về nội dung chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày đã bán cả hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 426354 và số CT 426355 cấp ngày 28/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 cho người khác nhưng không cho biết tên tuổi địa chỉ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm. Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, Kiểm sát viên xác định nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2020, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) và 02 văn bản công chứng của Công chứng viên văn phòng C công chứng đối với 02 hợp đồng trên vô hiệu.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/01/2023, nguyên đơn xác định phạm vi, yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) và 02 văn bản công chứng của Công chứng viên văn phòng C công chứng đối với 02 hợp đồng trên vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng bà T1, ông H phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà P quyền sử dụng thửa đất số 366 và thửa đất số 367.

Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Quyết định Giám đốc thẩm số 73/2021/DS-GĐT ngày 17/9/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Toà án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện theo nội dung khởi kiện được xác định tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/01/2023 là đúng quy định của pháp luật.

[1.3]. Về đảm bảo quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về thủ tục công chứng

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C, công chứng viên An Thị K1 và ông Nguyễn Đức M đều khẳng định vợ chồng ông T, bà P không ký trước mặt công chứng viên An Thị K. Tại Kết luận số 01/KL-STP ngày 26/6/2020 của Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình đã kết luận thủ tục công chứng của Công chứng viên Văn phòng C là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng. Như vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 là vi phạm pháp luật. Nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752/CN-QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/CN-QSDĐ ký giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông H, bà T1 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366) do Văn

phòng C công chứng ngày 30 tháng 9 năm 2019 là phù hợp với quy định tại Điều 52 Luật Công chứng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.2] Về nội dung giao dịch 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366).

Căn cứ nội dung 02 hợp đồng được lưu trong hồ sơ vụ án xác định 02 hợp đồng làm theo mẫu in sẵn thể hiện nội dung: bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 nội dung chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366). Giá chuyển nhượng thửa đất số 367 là 200.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất số 366 là 200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán là tiền mặt.

Nguyên đơn khẳng định: vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1. Việc vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất để trống là do người của Văn phòng C đề nghị, bởi vì ngày 25/7/2019 ông T2 và ông T, bà P đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 09 thửa đất (trong đó có thửa 366 và thửa 367) tại tổ dân phố G, phường Y, thành phố T. Giá chuyển nhượng 09 thửa đất là 14.600.000.000 đồng, thanh toán chia làm 4 đợt, đợt 1 bên nhận chuyển nhượng ông T2 (viết tắt là bên A) đặt cọc 2.000.000.000 đồng và thống nhất khi bên A thanh toán hết số tiền còn lại cho bên chuyển nhượng vợ chồng ông T bà P (viết tắt là bên B), bên B có trách nhiệm ký hồ sơ chuyển nhượng tất cả các lô đất còn lại theo phụ lục hợp đồng của bản hợp đồng này cho bên A. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 10/7/2019 ông T2 đã đặt cọc cho ông T 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 09 thửa đất nêu trên qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T. Thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ông T2 đã giao tiền cho ông T, bà P như sau: Ngày 29/7/2019 giao số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, ngày 13/9/2019 giao số tiền 5.000.000.000 đồng, ngày 25/9/2019 giao số tiền 4.000.000.000 đồng, ngày 27/10/2019 giao số tiền 3.200.000.000 đồng. Trong các lần giao tiền, ông T2 là người trực tiếp giao tiền cho người nhận là ông T, bà P, hai bên đều viết giấy biên nhận xác định giao nhận tiền, trong các giấy giao nhận tiền này nếu có chữ ký của ông H, bà T1, bà T4, ông T3 thì chỉ ký với tư cách là người làm chứng. Vì vậy, nội dung 02 hợp đồng theo mẫu thì bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 là không đúng ý chí của vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P. Ông T, bà P không nhận một khoản tiền nào của ông H, bà T1.

Bị đơn cho rằng: Giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 và ông T đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 366 và 367. Bên vợ chồng ông T, bà P đã nhận tiền và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T1. Vợ chồng ông H, bà T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền. Do đó, quyền

lợi của các bên trong hợp đồng đều được đảm bảo, không bên nào bị xâm phạm nên ông T, bà P không có quyền khởi kiện.

Tại Giấy biên nhận đề ngày 23/9/2019 thể hiện nội dung vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P nhận 4 000.000.0000 đồng tiền mua đất của ông Lại Văn T2 và đã giao 02 bìa đất A0710442, A0710443 thửa số 4 và thửa số 5 tờ bản đồ số 13 cho ông T2 có người làm chứng là ông Vũ Văn T3. Như vậy, nội dung 02 hợp đồng theo mẫu giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 với nội dung chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 367) và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 366). Giá chuyển nhượng thửa đất số 367 là 200.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất số 366 là 200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán là tiền mặt là không đúng thực tiễn giao dịch, trái với ý chí của vợ chồng ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P. Ông T, bà P không nhận khoản tiền nào của ông H, bà T1.

[2.3] Về nội dung góp vốn để chuyển nhượng 09 thửa đất (trong đó có thửa 366 và thửa 367) tại tổ dân phố G, phường Y, thành phố T và giải quyết hậu quả của Văn bản công chứng vô hiệu.

Theo trình bày của bị đơn: vào tháng 07/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 và ông Lại Văn T2 cùng một số người nữa (bà Vũ Thị T4, ông Vũ Văn T3) cùng bỏ tiền đặt cọc để mua chung 09 thửa đất của gia đình ông L2 Quyết Thắng và thống nhất để ông T2 đứng ra giao dịch, ký kết thỏa thuận, thanh toán với ông T. Bà T4, ông T3 và bà T1 đi cùng nhưng chỉ ký với tư cách người làm chứng. Ban đầu, căn cứ số tiền từng người đóng góp các bên thống nhất: vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất (thửa số 366 và số 367) tờ bản đồ số 4 với diện tích lần lượt là 960m^2 và 832m^2 với tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Ông T2 nhận chuyển nhượng 01 thửa (thửa 01). Các bên sẽ huy động tiền thế chấp ngân hàng, vay tiền để thanh toán cho vợ chồng ông T và làm thủ tục sang tên các thửa đất còn lại. Bà T1 đã đưa tiền mặt trực tiếp cho ông T2 số tiền là 2.700.000.000 đồng (không có giấy biên nhận), có người làm chứng là vợ chồng ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4, đoạn ghi âm.

Toà án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định nội dung đoạn ghi âm do bị đơn giao nộp. Nội dung file ghi âm tại Kết luận giám định số 119/KL-KTHS ngày 27/7/2022 V Bộ C1 không thể hiện cụ thể việc góp vốn cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất (thửa số 366 và số 367) như trình bày của bị đơn. Vợ chồng ông Phạm Văn L1, bà Vũ Thị T4 cũng không khẳng định việc vợ chồng ông H, bà T1 đưa số tiền 2.700.000.000 đồng cho ông T2. Mặt khác, tại Văn bản 710/TB-VPCQCSĐT ngày 31/5/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm theo đơn tố cáo của bà Đào Thị Hồng T1 với nội dung ông Lại Văn T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt số tiền 2.100.000.000 đồng có nội dung: Bà T1 thừa nhận có nhận của ông T2 2.750.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Ông T2 thừa nhận có nhận của bà T1

2.000.000.000 đồng. Bà T1 cho rằng số tiền đưa cho ông T2 để góp tiền mua đất, ông T2 cho rằng bà T1 trả nợ ông T2. Trong vụ án này, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn T2 không có yêu cầu độc lập về nội dung này chỉ xác định ông T2 đã giao dịch chuyển nhượng 9 lô đất với vợ chồng ông T, bà P và đã thanh toán đủ số tiền cho ông T, bà P không có sự góp vốn của vợ chồng ông H bà T1. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ là đã đưa tiền cho ông T2 để mua đất. Vì vậy, nội dung vợ chồng bà T1 ông H cho rằng đã thanh toán cho ông T, bà P số tiền 2.700.000.000 đồng thông qua việc góp vốn mua chung đất với ông T2 là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 hoàn trả cho ông Lại Quyết T và bà Phạm Thị Hồng P quyền sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 04, diện tích 960 m^2 và quyền sử dụng thửa đất số 367, tờ bản đồ số 04, diện tích 832 m^2; địa chỉ hai thửa đất: TDP G, phường Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Ông Lại Quyết T, bà Phạm Thị Hồng P có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 426354 và số CT 426355 cấp ngày 28/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về nghĩa vụ đã được thi hành theo bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình và Bản án số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 04, diện tích 960 m^2 và thửa đất số 367, tờ bản đồ số 04, diện tích 832 m^2; địa chỉ hai thửa đất: TDP G, phường Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình vẫn giữ nguyên hiện trạng chưa có biến động.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm bị đơn có văn bản trình bày nội dung đã chuyển nhượng cho người khác. Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình đã có văn bản số 1377/2023/TB-TA thông báo cho bị đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ có liên quan nhưng bị đơn không giao nộp. Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn khai đã bán cho người khác nhưng không trình bày tên tuổi địa chỉ. Vì vậy, với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ không có cơ sở để xác định việc bị đơn chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác.

[2.5] Từ những nhận định trên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: AA/2021/0001084 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 06 tháng 9 năm 2023**.**

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Huy Lưỡng

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội (1);
- VKSND tỉnh Ninh Bình (2);
- Phòng KTNV-THA (1)
- Chi cục THADS thành phố Ninh Bình (1);
- TAND thành phố Ninh Bình (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu VP, tòa DS (2)