

Bản án số: 69/2023/DS-PT

Ngày: 07-6-2023.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

**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: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành và Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 6 và ngày 07 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Thông Minh P, sinh năm 1989. Có mặt;

2. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1991. Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 161 Nguyễn Hội, khu phố 1, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T (Theo Hợp đồng ủy quyền số 005058, quyền số 06/2022TP/CCSCC/HĐGD ngày 11/7/2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê Hoàng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng P – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV hãng luật H&P. Có mặt;

Bị đơn: Ông Võ Duy B, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố 1, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Theo Hợp đồng ủy quyền số 002337, quyền số 03/2022 TP/CC-SCCHDDGDGD ngày 19/9/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phúc). Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Quý. Địa chỉ: 371 Trần Hưng Đạo, phường Đức Thắng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt

Người kháng cáo: Bị đơn Võ Duy B.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thông Minh P, ông Nguyễn Anh T trình bày:*

Bà Phan Thị N là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng diện tích đất 87 m², tọa lạc tại khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T. Phần diện tích đất nêu trên đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133695, cấp ngày 18/4/2019, số vào sổ cấp GCN: CH 03338, cấp đứng tên bà Phan Thị N đối với diện tích 87 m², thửa số 303, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất trồng cây hằng năm khác. Nguồn gốc phần đất trên do bà Năm nhận thừa kế từ cha mẹ bà. Sau đó, bà Năm có cho các cháu của mình phần lớn diện tích đất nhận thừa kế, phần đất còn lại mà bà Năm sử dụng để ở là 87 m². Hiện tại, bà Năm là người già neo đơn, tuổi tác đã cao lại thêm tật nguyên, đi lại rất khó khăn và bệnh tật ốm đau liên tục, lúc mê lúc tỉnh, nhiều khi không còn ý thức được gì cả. Hoàn cảnh khó khăn là thế nhưng bà Năm không có con cái chăm sóc nên mọi sinh hoạt hằng ngày đều tự bà Năm xoay sở và cố gắng. Vì thương xót cho hoàn cảnh đáng thương của bà, nên thỉnh thoảng chính quyền địa phương và bà con hàng xóm cũng thường tới lui hỏi thăm và động viên bà Năm. Vào năm 2019, bệnh bà Năm trở nặng, sức khỏe yếu đi nhiều và nhiều khi hôn mê, không còn ý thức gì. Vào khoảng thời gian này, ông Võ Duy B (sau đây gọi tắt là ông Bình, là cháu nội nuôi của bà Năm và sống gần nhà bà Năm) và mẹ ông Bình hay thường xuyên đến nhà bà Năm để thăm hỏi và chăm sóc cho bà Năm. Cũng trong khoảng thời gian này, ngôi nhà tạm trên diện tích đất 87 m²

mà bà Năm từng xây dựng nhiều năm trước cũng xuống cấp và hư hỏng nhiều. Tuy nhiên, bản thân đã già yếu, lại không có con cháu bên cạnh, vì nghĩ ông Bình là cháu nội nuôi, cũng là hàng xóm, thường tới lui chăm sóc bà Năm nên bà Năm có nhờ ông Bình giúp bà Năm tu sửa và xây dựng lại căn nhà. Cũng vì thương xót cho hoàn cảnh của bà Năm nên ông Bình đồng ý giúp bà Năm đứng ra sửa chữa và xây dựng lại căn nhà này. Tuy nhiên, do bệnh triền miên và ý thức rất kém, nên bà Năm không biết ông Bình đã bỏ ra bao nhiêu tiền để xây dựng lại căn nhà. Về sau bà Năm có hỏi thì ông Bình nói đã bỏ ra số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để xây dựng lại căn nhà này cho bà Năm.

Vì nghĩ ông Bình là cháu nội nuôi, cũng là hàng xóm láng giềng và thường tới lui thăm hỏi, chăm sóc bà Năm bấy lâu nay nên bà Năm đã hết lòng tin tưởng và không một chút lo lắng hay quản ngại gì cả! Thế nhưng, lợi dụng lòng tin và hoàn cảnh của bà Năm, ông Bình đã lừa dối để chiếm đoạt toàn bộ đất đai của bà Năm. Vào tháng 5/2019, khi bà Năm trở bệnh nặng, lúc tỉnh lúc mê và hầu như phải nằm một chỗ, trong khoảng thời gian này, lợi dụng lúc bà Năm mê man nằm một chỗ, không còn ý thức thì ông Bình có dẫn vài người đến nhà bà Năm và cầm tay bà Năm để lăn dấu vào giấy tờ gì đó. Do không còn tỉnh táo nên bà Năm không biết ông Bình đã cho bà Năm ký và lăn tay vào giấy tờ gì. Lúc này ông Bình có nói với bà Năm là giấy tờ khám sức khỏe. Sau khi được bà con hàng xóm và chính quyền địa phương khuyên góp, hỗ trợ thì cho đến nay, sức khỏe của bà Năm dần được hồi phục và tinh thần cũng đã ổn định trở lại. Sau đó, bà Năm có hỏi ông Bình về việc xây dựng lại căn nhà mà bà Năm đã từng nhờ ông Bình trước đó thì lúc này bà Năm mới phát hiện ông Bình có nhờ nhân viên của Văn phòng Công chứng Thái Dương đến nhà bà Năm để làm thủ tục ký kết Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất từ bà Năm qua cho ông Bình và anh Hoàng Túy Anh là người làm chứng, ngay cả giấy tờ tùy thân và sổ hộ khẩu của bà Năm hiện nay đều do ông Bình nắm giữ. Vì quá hoang mang trước sự việc trên nên bà Năm có hỏi rõ ông Bình về việc này và ông Bình nói rằng: *“Vào năm 2019, khi bà Năm bệnh nặng, không có ai bên cạnh chăm sóc, nhà cửa thì hư hỏng nặng và lúc bấy giờ chỉ có ông Bình thường xuyên tới lui tới chăm sóc nên bà Năm đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất đai cho ông Bình với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Đồng thời, bà Năm có yêu cầu ông Bình dùng số tiền trên để cất nhà cho hai bà cháu cùng chung sống để thuận tiện cho việc chăm sóc bà Năm khi về già”*. Tuy nhiên, sự thật hoàn toàn không đúng như những lời ông Bình đã nói, vì bà Năm chưa bao giờ thỏa thuận và đồng ý bán đất cho ông Bình, riêng việc xây dựng lại căn nhà là do bà Năm có nhờ ông Bình giúp bà Năm tu sửa lại chứ không hề có việc bà Năm yêu cầu ông Bình dùng số tiền mà bà Năm bán đất cho ông Bình để cất nhà cho hai bà cháu cùng chung sống. Quá bức xúc trước hành vi của ông Bình nên bà Năm đã nhiều lần yêu cầu ông Bình phải trả lại đất, giấy tờ tùy thân và sổ hộ khẩu cho bà Năm

nhưng ông Bình nhất quyết không chịu trả. Càng đau xót hơn khi mẹ con ông Bình đến nhà bà Năm để hành hung, xúc phạm bà Năm. Hiện nay, toàn bộ đất đai của bà Năm đã được ông Võ Duy B sang tên, ông Bình đã hoàn tất các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông Bình ngày 05/7/2019 (Theo hồ sơ số 22930.CN.002797)

Ngày 05/5/20120, UBND phường Phú Trinh đã tiến hành hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B với sự tham gia của các cơ quan Mặt trận, đoàn thể và Ban điều hành khu phố 5, phường Phú Trinh nhưng kết quả hòa giải không thành. Tại buổi hòa giải ngày 05/5/2020, bà Năm đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà ông Bình đã bỏ ra để xây dựng lại căn nhà, đồng thời, yêu cầu ông Bình phải trả lại toàn bộ đất đai cho bà Năm. Ngoài ra, bà Năm yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tuyên hủy GCNQSDĐ mà Nhà nước đã cấp cho ông Bình và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Năm và ông Bình với lý do hợp đồng này là vô hiệu do không đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Bình vẫn ngoan cố và nhất quyết không chịu trả lại đất cho bà Năm, nên bà Năm tiếp tục gửi đơn cầu cứu đến UBND phường Phú Trinh để mong chính quyền can thiệp và giải quyết, Đến ngày 18/5/2020, UBND phường Phú Trinh có Thông báo về việc giải quyết đơn của bà Năm với nội dung như sau: “Đối với việc làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B thì UBND phường không rõ, qua xem xét ý kiến của hai bên thì Hội đồng hòa giải đề nghị ông Võ Duy B làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị N. Về phần tiền xây dựng nhà bao nhiêu thì bà Năm tính toán chi trả lại cho ông Bình. Nếu như 02 bên không thống nhất được thì bà Năm có quyền khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết theo quy định”. Cho đến nay, việc tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích đất 87 m², tọa lạc tại khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Như đã phân tích, phần diện tích đất nêu trên là của cha mẹ bà Năm để lại và đã được anh chị em trong gia đình phân chia cho bà Năm. Kể từ ngày 05/5/1998 cho đến nay, bà Năm đã luôn sinh sống, quản lý và sử dụng ổn định, liên tục trên mảnh đất này và bà Năm chưa từng thỏa thuận, đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Bình. Rõ ràng, hành vi của ông Võ Duy B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hành vi gian dối và trái với quy định của pháp luật. Bởi vì, tại thời điểm giao kết hợp đồng này, bà Phan Thị N là người tạm thời mất năng lực hành vi dân sự, ông Bình đã lợi dụng lúc bà Năm bệnh nặng, hôn mê nằm một chỗ và không còn tỉnh táo để cố tình lừa gạt hòng chiếm đoạt toàn bộ đất đai và tài sản của bà Năm. Việc lấn tay điểm chỉ của bà Năm là do ông Bình tự cầm tay bà Năm thực hiện, chứ bà Năm không tự nguyện và không hề hay biết. Hơn nữa, các bên đều không thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng này. Cho nên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B là vô hiệu. Ngoài việc làm trái

đạo đức trên, ông Bình còn hành hung, đánh đập, chửi bới và đe dọa, áp bức tinh thần của bà Năm, trong khi bà Năm chỉ là người già neo đơn, lại thêm tật nguyền và không có con cháu bên cạnh. Hơn nữa, quyền sử dụng diện tích đất 87 m² này và căn nhà trên đất là tài sản duy nhất của bà Năm và cũng là căn nhà duy nhất mà bà Năm đang sinh sống. Vào thời điểm bà Năm ký hợp đồng là bị lừa dối, giả tạo vì lúc này bà Năm đang bị bệnh nặng và Công chứng đến lấy tay của bà Năm điểm chỉ vào giấy và không có chữ ký cũng như chữ viết của bà Năm tại Hợp đồng 20/5/2019, thực tế bà Năm biết viết được họ tên và ký được tên của mình nhưng trong hợp đồng lại không có. Về nội dung mua bán bà Năm không có giao nhận số tiền trong Hợp đồng đã ghi là nhận 50.000.000 đồng nhưng thực tế bà Năm không nhận được số tiền trên. Phương thức thanh toán tại Hợp đồng có ghi việc giao nhận tiền phải có mặt của Công chứng viên tại Văn phòng công chứng nhưng thực tế việc giao nhận tiền là không có. Tại Điều 2, khoản 2 tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện việc giao nhận số tiền trên được thực hiện ngoài trụ sở Văn phòng công chứng, có mặt của Văn phòng công chứng Thái Dương chứng nhận nhưng thực tế thì không có Công chứng viên chứng nhận sự việc trên. Việc ông Bình xây dựng nhà trên đất của bà Năm không có văn bản thỏa thuận giữa bà Năm và ông Bình về việc dùng số tiền chuyển nhượng đất để xây nhà.

Về phần đất, bà Năm là người trực tiếp sử dụng từ trước đến nay cho nên không có việc mua bán xảy ra. Nay bà Năm yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2019 giữa bà và ông Bình tại Văn phòng công chứng Thái Dương (Nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý), số công chứng 2965 là vô hiệu và yêu cầu ông Bình buộc tháo dỡ nhà đi nơi khác hoặc bà Năm đồng ý trả lại cho ông Bình số tiền 46.688.460 đồng là tiền xây dựng nhà.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh Tân trình bày:**

Vào khoảng tháng 9 năm 2018, bà Phan Thị N có kêu ông Bình qua nhà nói chuyện, đề cập về vấn đề của bà. Vì căn nhà bà ở thời điểm đó đang nằm trên phần đất thuộc về anh của bà là ông Phan Gia Tự. Ông Phan Gia Tự đã sang nhượng phần đất này cho người khác và người này gây áp lực muốn bà phải trả lại đất và chuyển qua phần đất của mình, nhưng bà không có điều kiện nên họ thuê người đến gây áp lực cho bà vì bà sống một mình không con không cái. Lúc đó ông Bình có làm ăn và tích góp được khoảng tiền nhỏ, bà biết tin đó và có kêu ông Bình qua nhà đề cập đến vấn đề: Bà thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông Bình diện tích đất của bà với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và lấy số tiền đó xây cho bà căn nhà trên diện tích đất hiện tại và cho bà qua đó ở. Vì đất bà lúc này vẫn chưa có giấy tờ để làm hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm đó, bà chỉ đưa cho ông Bình một giấy chứng minh nhân dân hết hạn, không có ngày tháng năm sinh và một sổ hộ khẩu để ông Bình làm sổ

đất nhằm phục vụ cho việc sang nhượng đất. Ông Bình bỏ ra thời gian gần 01 năm để làm lại giấy CMND cho bà, vì phải làm lại thông tin ngày tháng năm sinh của bà hơi lâu. Thời điểm này, ông Bình chạy đàm phán lại với chủ đất bên kia cho thêm thời gian để ông Bình làm lại giấy tờ cho bà, phục vụ cho việc chuyển nhượng. Sau khi đăng ký giấy CMND cho bà xong, bà có ủy quyền cho ông Hoàng Túy Anh làm giúp Giấy CNQSDĐ đứng tên bà Phan Thị N. Sau khi làm xong giấy CNQSDĐ thì tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Lúc này, Văn phòng Công Chứng xuống nhà xem tình hình sức khỏe của bà 02 lần và thấy bà hoàn toàn khỏe mạnh và tỉnh táo mới tiến hành soạn thảo hợp đồng. Và khi soạn thảo hợp đồng xong, VP Công Chứng đã cho nhân viên xuống làm thủ tục ký hợp đồng, trước khi ký nhân viên có đọc rõ nội dung cho bà nghe, buổi ký hợp đồng được ông Hoàng Túy Anh – Là người được bà ủy quyền làm Giấy CNQSDĐ đứng ra làm chứng ký kết hợp đồng. Trong thời gian làm sổ và xây nhà thì ông Bình đã phải vay mượn thêm bên ngoài để xây hoàn thiện nhà và chuyển bà qua ở cho đến nay. Ông Bình cam đoan thời điểm bà Phan Thị N ký giấy chuyển nhượng cho ông Bình thì bà Năm hoàn toàn khỏe mạnh và kiểm soát được hành vi dân sự của mình nên hợp đồng mua bán đất giữ ông Bình và bà Phan Thị N là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật. Nên những gì được nêu trong nội dung khởi kiện ông Bình là không đúng sự thật. Việc chuyển nhượng giữa ông Bình và bà Phan Thị N là hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật nên không đồng ý hủy. Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài ông Bình và bà Năm thì có Công chứng viên ký xác nhận, có 02 nhân chứng làm chứng ký là đúng theo pháp luật chứ không phải giả tạo. Việc giao nhận tiền vì trước đây ông Bình đưa cho bà Năm nhiều lần tiền 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng để ăn uống và chữa bệnh tiền thuốc thang nên không có ghi lại sổ sách và tiền để xây dựng nhà còn nhiều hơn 50.000.000 đồng nhưng vì chỗ bà cháu nên ông Bình không ghi giấy nhận tiền. Nhà và đất này ông Bình cho bà Năm ở đến hết đời, khi nào bà Năm chết thì ông Bình mới nhận. Nay bà Năm khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 20/5/2019 là vô hiệu và buộc ông Bình tháo dỡ nhà đi, hoàn trả lại cho ông Bình 46.688.460 đồng thì ông Bình không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý có văn bản trình bày:

Vào khoảng 15 giờ 20 ngày 20/5/2019 tại Văn phòng công chứng Thái Dương (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý) chúng tôi có tiếp nhận hồ sơ đề nghị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phan Thị N và ông Võ Duy B do ông Võ Duy B đến yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Bình có đề nghị với Công chứng viên vì bà Phan Thị N không đi lại được nên không đi đến Văn phòng công chứng để giao dịch được nên đề nghị Công chứng viên đến nhà để thực hiện Hợp đồng này. Công chứng

viên của văn phòng kiểm tra hồ sơ thấy đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng và hỏi rõ tình trạng bệnh lý của bà Năm thì được biết bà Năm chỉ bị bệnh lý ở chân nên việc đi lại khó khăn và bà Phan Thị N không biết đọc, biết viết. Công chứng viên yêu cầu ông Võ Duy B cử người làm chứng cho bà Phan Thị N. Sau khi đáp ứng được những yêu cầu theo quy định của Luật công chứng, Công chứng viên nhận thấy việc giao dịch giữa hai bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên cho nhân viên văn phòng tiến hành soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Võ Duy B. Sau khi soạn thảo Hợp đồng xong, Công chứng viên và ông Võ Duy B đến nhà bà Phan Thị N tại đây đã có người làm chứng là ông Hoàng Túy Anh đã chờ ở đó. Công chứng viên đã hỏi lại bà Phan Thị N việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và bà đồng ý, công chứng viên nhận thấy bà Phan Thị N đủ năng lực hành vi dân sự để giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị người làm chứng là ông Hoàng Túy Anh đọc lại dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị N nghe, bà Năm nghe xong, đồng ý và điểm chỉ vào dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trước mặt công chứng viên và người làm chứng. Sau khi bà Phan Thị N đã điểm chỉ vào dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên về lại văn phòng cùng với ông Võ Duy B và người làm chứng là ông Hoàng Túy Anh, công chứng viên đã ký vào dự thảo hợp đồng và ra lời chứng chứng nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B. Hồ sơ hoàn tất và giao lại cho ông Võ Duy B. Các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu giao dịch gồm có:

* Bên chuyển nhượng là bà Phan Thị N:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 133695 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 18/4/2019 đứng tên bà Phan Thị N;
- Bản chính sổ hộ khẩu do bà Phan Thị N đứng tên chủ hộ;
- Bản chính chứng minh nhân dân số 260348768 cấp ngày 14/9/2018 tại - Công an tỉnh Bình Thuận mang tên: Phan Thị N sinh ngày 01/01/1954.
- Bản chính Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Phan Thị N do UBND phường Phú Trinh cấp ngày 02/5/2019;

* Bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Duy B:

- Bản chính sổ hộ khẩu do bà Trần Thị Luyện đứng tên chủ hộ;
- Bản chính Giấy chứng minh nhân dân số 261270921 cấp ngày 30/8/2012 tại Công an tỉnh Bình Thuận mang tên: Võ Duy B sinh ngày 29/01/1992

* Người làm chứng:

Ông: Hoàng Túy Anh, sinh ngày: 23/7/1984 CMND số: 260924318 cấp ngày 16/01/2009 tại Công an tỉnh Bình Thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Duy B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 133695 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 18/4/2019 đứng tên bà: Phan Thị N được lập tại văn phòng công chứng Thái Dương vào lúc 15 giờ 20 ngày 20/5/2019 do Công chứng viên Nguyễn Văn Quý văn phòng công chứng Thái Dương công chứng ngày 20/5/2019 số công chứng: 2965 quyền số 02/2019TP/CC - SCC/HDGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 41; Điều 44; Điều 47 và Điều 48 của Luật Công chứng năm 2014.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý xin phúc đáp lại Thông báo số 214/2012/TB-TA ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết về việc “V/v đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng” với những nội dung theo yêu cầu trong công văn trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 233, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 115, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 450, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Duy B, do phòng công chứng Thái Dương (Nguyễn Văn Quý) chứng nhận, ngày 20/5/2019 vô hiệu.

Lô đất tọa lạc tại khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số CQ 133695 do UBND thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/04/2019, số vào sổ cấp GCN: CH 03338, cụ thể như sau:

Thửa đất số: 303, tờ bản đồ số: 21; Diện tích 87,0 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hằng năm khác.

Buộc ông Võ Duy B hoàn trả cho bà Phan Thị N, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133695, do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 18/4/2019 đứng tên bà Phan Thị N.

Buộc bà Phan Thị N phải hoàn trả cho ông Võ Duy B số tiền 46.688.460 đồng là số tiền xây dựng nhà.

Bà Phan Thị N, liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết, hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Duy B sinh năm: 1992. CMND số: 261270921, địa chỉ: Khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T, theo hồ sơ số 22930.CN.002797, xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai Phan Thiết, ngày 05/7/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Ngày 9/11/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 giữa bà Phan Thị N với ông Võ Duy B là vô hiệu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Bản án sơ thẩm của TAND TP. Phan Thiết đã căn cứ khoản 1 Điều 117 BLDS, xác định hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Vì vậy, VKSND tỉnh Bình Thuận thay đổi quyết định kháng nghị của Viện KSND TP. Phan Thiết theo hướng: sửa bản án sơ thẩm; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Duy B; Chấp nhận thay đổi quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Thuận; Sửa bản án sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của TAND thành phố Phan Thiết theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Võ Duy B là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Thiết và kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 21, diện tích 87 m², tọa lạc tại khu phố 5, phường Phú Trinh, Tp. Phan Thiết giữa nguyên đơn (bên chuyển nhượng bà Phan Thị N) với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Duy B, do Văn phòng công chứng Thái Dương (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý) chứng nhận ngày 20/5/2019 là vô hiệu.

- Xét về mặt hình thức của hợp đồng, thấy rằng:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý đã giải trình về vấn đề bà Năm không đi lại được, không biết đọc, biết viết nên công chứng viên đã yêu cầu cử người làm chứng cho bà Năm là ông Hoàng Túy Anh.

Về việc không biết đọc, biết viết của bà Năm: Thời điểm công chứng, ông Anh đã đọc lại dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà nghe, bà Năm đồng ý và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa sơ thẩm, ông Anh cũng có lời khai về việc được mời làm nhân chứng khi bà Năm ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Bình.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Năm đã ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T và ông Thông Minh P tham gia tố tụng bảo vệ quyền lợi cho bà Phan Thị N vì lý do không thể đọc viết được. Tại hợp đồng

ngày 11/07/2022, bà Năm đã mời ông Nguyễn Văn Phúc, sinh năm 1990, CMND số 261149605 làm người làm chứng cho hợp đồng ủy quyền.

Như vậy, có đủ cơ sở để kết luận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 20/05/2019, bà Năm cho biết việc bà không biết đọc và viết chữ, và để đảm bảo sự tự nguyện và khách quan nên Công chứng viên cho bà Năm điểm chỉ có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Hoàng Túy Anh là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 47, khoản 2 Điều 48 Luật công chứng 2014, Điều 502 BLDS 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Vì vậy, về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Bà Năm cho rằng thời điểm ký kết hợp đồng bà bị mất ý thức, tạm thời mất năng lực hành vi dân sự nhưng không có căn cứ để chứng minh. Mặt khác, ông Hoàng Túy Anh xác nhận việc mua bán đất đều được trình bày công khai và bà Năm trong tình trạng ổn định và minh mẫn nên việc ký kết chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật.

Như vậy, Việc nhận định của Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào việc bà Phan Thị N không ký tên, viết tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/05/2019 để xác định bà Phan Thị N không tự nguyện, bị ép điểm chỉ khi tham gia giao dịch để xác định hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối là không có cơ sở.

- Xét về mặt nội dung của hợp đồng, thấy rằng:

Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có ghi: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này là 50.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi triệu đồng Việt Nam). Thanh toán bằng tiền mặt ngay sau khi ký kết hợp đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Qua phần xét hỏi tại phiên tòa, có căn cứ xác định, giá chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng được xác lập giữa bà Năm và ông Bình thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường. Bởi lẽ các đương sự đều khẳng định, tại thời điểm chuyển nhượng, giá trị thực tế thửa đất cao hơn nhiều so với giá chuyển nhượng. Điều này cũng phù hợp với kết quả thẩm định giá ngày 18/7/2022 đã xác định, giá trị thửa đất nêu trên là 633.273.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Bình không chứng minh được đã giao 50.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà Năm. Đồng thời, bà Năm không thừa nhận đã bán thửa đất trên cho ông Bình với giá 50.000.000 đồng và đã nhận tiền. Ông Bình khai số tiền 50.000.000 đồng mà ông mua đất của bà Năm thì ông dùng vào việc xây dựng nhà cho bà Năm ở theo như yêu cầu của bà Năm nhưng ông Bình không có chứng cứ chứng minh và không được bà Năm thừa nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào thỏa thuận giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng và căn cứ vào lời khai của ông Bình thì việc ông Bình dùng số tiền 50.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất từ bà Năm để xây dựng căn nhà cho bà Năm ở trên quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho ông Bình, cũng đồng nghĩa với việc bà Năm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Bình mà không có bất kỳ quyền lợi vật chất nào là không phù hợp với bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, từ khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà Năm là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, không bàn giao nhà đất cho ông Bình. Điều đó chứng tỏ giữa các bên hoàn toàn không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng thể hiện.

Từ đó có cơ sở để xác định, việc bà Năm và ông Bình ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là nhằm hợp thức việc ông Bình được quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất của bà Năm bằng số tiền ông Bình bỏ ra để xây dựng nhà để bà Năm được tiếp tục ở tại căn nhà này.

Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Duy B, do Văn Phòng công chứng Thái Dương (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý) chứng nhận ngày 20/5/2019 là vô hiệu do giả tạo.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Duy B và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết.

Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên đảm bảo đúng đường lối giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải sửa án sơ thẩm mà chỉ cần điều chỉnh, bổ sung điều luật áp dụng để rút kinh nghiệm là được. Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận sửa án sơ thẩm theo như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Duy B;

- Không chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết và Nội dung thay đổi kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Thuận;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 233, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Duy B, do Văn phòng công chứng Thái Dương (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý) chứng nhận ngày 20/5/2019 là vô hiệu.

Lô đất tọa lạc tại khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số CQ 133695 do UBND thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/04/2019, số vào sổ cấp GCN: CH 03338, cụ thể như sau:

Thửa đất số: 303, tờ bản đồ số: 21; Diện tích 87,0 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác.

Buộc ông Võ Duy B hoàn trả cho bà Phan Thị N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133695, do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 18/4/2019 đứng tên bà Phan Thị N.

Bà Phan Thị N được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết, hủy phân cấp nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Duy B sinh năm: 1992. CMND số: 261270921, địa chỉ: Khu phố 5, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T, theo hồ sơ số 22930.CN.002797, xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, ngày 05/7/2019.

Buộc bà Phan Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Duy B số tiền 46.688.460 đồng là số tiền xây dựng nhà.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả

tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 01 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Duy B phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

3/ Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Võ Duy B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013846 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Ông Võ Duy B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 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 (07/6/2023)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND Tp.Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp. Phan Thiết;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu