

Bản án số: 656/2024/DS-PT
Ngày: 27/12/2024
Về việc tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 12 và ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 376/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số 676/TB-TA ngày 11/11/2024 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 267/2024/QĐ-PT ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Trọng N, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ F, khóm D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2024).

- Bị đơn: Ông Trần Gia S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số D Rạch N, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tạ Như H, sinh năm 1968;
Địa chỉ: Số B QL H, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị Tuyết D, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số D, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Trần Cảnh H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Tạ Như H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số B QL H, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Trần Thị S1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Văn phòng C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Viết P, chức vụ: Trưởng Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A N, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Lê Ngọc T, ông Tạ Như H, bà Trần Thị S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Trần Trọng Nghĩa L nguyên đơn ủy quyền cho bà Trần Thị S1 và bà S1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông N với bà Lương Thị Tuyết D có mối quan hệ quen biết do trước đây ông N làm nhân viên cho cửa hàng xe máy của bà D.

Khoảng tháng 10/2021 ông N có nhờ bà D hướng dẫn làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất do ông N đứng tên để vay tiền ngân hàng. Do tin tưởng nên ông N đã giao bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 957, tờ bản đồ 33, diện tích 122,5m², loại đất ONT và thửa 958, tờ bản đồ 33, diện tích 683,8m², loại đất CLN, cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S do ông N đứng tên đưa cho bà D để làm thủ tục vay ngân hàng.

Sau đó, bà D có dẫn ông N đến Ngân hàng N2 Chi nhánh S2, nhưng do đất có mồ mả nên ngân hàng không đồng ý cho vay.

Ngày 27/10/2021, bà D kêu ông N ra công chứng ký tên, bà D nói là ngân hàng đã đồng ý cho vay và kêu ông N ký tên vào hợp đồng. Do không am hiểu pháp luật, không đọc lại hợp đồng nên ông N đã đồng ý ký tên vì nghĩ là ký hợp đồng vay tiền ngân hàng.

Sau đó, do không nhận được tiền vay ông N mới hỏi bà D thì mới phát hiện hợp đồng ông N ký tại Văn phòng C là là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 957 và 958, người mua trong hợp đồng là ông Trần Gia S với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đ.

Ông N không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S vì trên đất có mồ mả ông bà, có 7 ngôi mộ và có khu nhà mồ do ông Trần Cảnh H1 (bà con ông N) xây dựng.

Việc ông S cho rằng có giao trả cho ông N nhận tiền chuyển nhượng 540.000.000đ thì ông N không có nhận và cho đến nay ông N cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông S.

Ông N thừa nhận chữ ký tên và viết họ trên Trần Trọng N trong biên nhận ngày 26/10/2021 là do ông N ký và viết họ tên nhưng theo ông N do khi làm thủ tục vay tiền ngân hàng bà D có đưa cho ông N ký 03 tờ giấy trắng nên có thể biên nhận này là từ tờ giấy trắng ông N đã ký cho bà D trước đây.

Ông N không có tranh chấp gì với ông Trần Cảnh H1, ông N thừa nhận khu nhà mồ là do ông H1 xuất tiền xây dựng trên thửa 958, trước đây hai bên có thỏa thuận cho ông H1 được sử dụng phần đất nhà mồ. Trường hợp sau khi Tòa án giải quyết phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông N thì giữa ông N và ông H1 sẽ thỏa thuận với nhau, ông N cũng đồng ý tách phần diện tích nhà mồ và lối đi theo sơ đồ đo đạc ra cho ông H1 theo quy định của pháp luật (không trả tiền quyền sử dụng đất).

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính 2 thửa 957 và 958 ông N không có giữ vì đã đưa cho bà D trước đây để làm thủ tục vay tiền. Theo ông N biết hiện 2 giấy quyền sử dụng đất này ông S đang giữ.

Đối với toàn bộ diện tích đất hai thửa 957 và 958 hiện bà S1 là người trực tiếp quản lý vì ông N đã đi làm, trên đất ngoài khu nhà mồ thì còn có các loại cây trồng của ông N như chuối, dứa... không có giá trị. Trường hợp phải giao đất cho ông S thì ông N không có yêu cầu gì về cây trồng mà tự di dời.

Bà S1 thống nhất lấy diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (cũng là sơ đồ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trọng N và anh Trần Gia S đã đình chỉ vụ kiện) đã đo đạc diện tích đất 02 thửa đất 957 và 958 cùng tờ bản đồ số 33 và thống nhất với biên bản định giá ngày 14/6/2022, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp gồm: Thửa 957, diện tích 122m² thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1.

Thửa 958, diện tích 685m² thể hiện tại các mốc 1- 2-3-4-5-6-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-1.

Trong đó: Phần đất mồ mã có diện tích: 56,6m² thể hiện tại các mốc 2-3-L-15-14-M-N-2) và phần đất lối đi vào mã thể hiện tại các mốc K-H-C-B, diện tích:15,4m²).

Phần đất mồ mã ông N và ông H1 tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án xem xét. Tổng cộng diện tích hai thửa đất trên : 807m².

Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Qua định giá phần đất tranh chấp có giá cụ thể: Đất ở nông thôn giá thị trường 3.000.000đ/m². Đất trồng cây lâu năm giá thị trường là 2.000.000đ/m², bà S1 thống nhất theo định giá.

Nay bà Trần Thị S1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S, được công chứng tại Văn phòng C đối với: thửa đất 957, tờ bản đồ 33, diện tích 122,5m², loại đất ONT và thửa 958, tờ bản đồ 33, diện tích 683,8m², loại đất CLN, hiện do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S. Ông N không phải trả lại tiền hay bồi thường thiệt hại gì cho ông S.

Ông Trần Trọng N1 được tiếp tục sử dụng:

Thửa đất 957 diện tích đo thực tế 122m² theo các mốc liên tục từ 1 đến 9 của Sơ đồ đo đạc.

Thửa đất 958 diện tích đo thực tế 685m² theo các mốc từ 1,2,3,4,5,6,18,17,16,15,14,13,12,11,10, đến 9 của Sơ đồ đo đạc (Trong đó có diện tích nhà mồ là 56,6m² tại các mốc 2,3,L,15,14,M,N,2 và lối đi tại các mốc K,H,C,B , diện tích:15,4m² ông N1 sẽ thỏa thuận với ông H1 sau.

Tổng cộng: diện tích 807m².

Đối với ý kiến ông S về việc bồi thường thiệt hại gấp đôi số tiền 540.000.000đ thành 1.080.000.000đ thì bà S1, ông N1 không đồng ý.

Bà S1, ông N1 không có yêu cầu gì đối với bà D, Văn phòng công chứng trong vụ án này. Bà S1, ông N1 không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Trần gia S ủy quyền cho ông Tạ Như H trình bày:

Ngày 27/10/2021 ông Trần Gia S có hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất của ông Trần Trọng N, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, phần đất chuyển nhượng gồm: thửa đất 957, tờ bản đồ 33, diện tích 122,5m², loại đất ONT và thửa 958, tờ bản đồ 33, diện tích 683,8m², loại đất CLN, do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S. Giá chuyển nhượng hai thửa đất là 540.000.000đ nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng công chứng giá là 70.000.000đ.

Ông N đã giao 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để làm thủ tục sang tên và ông S đã trả số tiền 540.000.000đ cho ông N nhận và ông N có ký tên nhận đủ tiền theo biên nhận về việc chuyển nhượng đất ngày 26/10/2021 (biên nhận do ông S nhờ ông Tạ Như H viết hộ).

Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông S có đến xem đất, ông S biết trên đất có khu nhà mồ của người khác xây dựng nên đồng ý không chuyển nhượng phần diện tích đất có nhà mồ và lối đi vào khu nhà mồ. Tuy nhiên khi làm thủ tục là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2 thửa đất. Trường hợp sau khi Tòa án giải quyết phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông S thì giữa ông S và ông H1 sẽ tự thỏa thuận với nhau, ông S cũng đồng ý tách phần diện tích nhà mồ và phần đất lối đi ra cho ông H1 theo quy định của pháp luật (không trả tiền quyền sử dụng đất).

Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông N chưa giao đất, ông S chưa vào sử dụng đất, ông S cũng không có đầu tư, xây dựng gì trên đất. Hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Việc ông N trình bày ký tên vào giấy trắng ông S không đồng ý vì khi viết xong biên nhận ông N có xem lại rồi mới ký tên.

Ông H, ông S thống nhất lấy diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (cũng là sơ đồ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trọng N và anh Trần Gia S đã đình chỉ vụ kiện) đã đo đạc diện tích đất 02 thửa đất 957 và 958 cùng tờ bản đồ số 33 và thống nhất với biên bản định giá ngày 14/6/2022, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp gồm:

Thửa 957, diện tích 122m² thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1.

Thửa 958, diện tích 685m² thể hiện tại các mốc 1- 2-3-4-5-6-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-1.

Trong đó: Phần đất mồ mã có diện tích: 56,6m² thể hiện tại các mốc 2-3-L-15-14-M-N-2 và phần đất lối đi vào mã thể hiện tại các mốc K-H-C-B, diện tích: 15,9m². Phần đất mồ mã ông S và ông H1 tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án xem xét. Tổng cộng diện tích hai thửa đất trên : 807m².

Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Nay ông Tạ Như H người được ủy quyền của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Thị S1 và ông Trần Trọng N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/10/2021 giữa ông N với ông Trần Gia S, được công chứng tại Văn phòng C đối với:

Thửa đất 957, tờ bản đồ 33, diện tích 122,5m², loại đất ONT.

Thửa 958, tờ bản đồ 33, diện tích 683,8m², loại đất CLN.

Ông Trần Gia S có yêu cầu phản tố: Ông Trần Gia S yêu cầu ông Trần Trọng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông S diện tích thửa đất 958 đo thực tế 685m² theo các mốc từ 1,2,3,4,5,6,18,17,16,15,14,13,12,11,10, đến 9 của Sơ đồ đo đạc (Trong đó có diện tích nhà mồ là 56,6m² (các mốc 2,3,L,15,14,M,N,2) và lối đi các mốc K,H,C,B ông N sẽ thỏa thuận với ông H1 sau) và thửa đất 957 diện tích đo thực tế 122m² theo các mốc liên tục từ 1 đến 9 của Sơ đồ đo đạc.

Tổng cộng: diện tích 807m².

Ông Trần Gia S yêu cầu ông Trần Trọng N giao tổng cộng: diện tích 807m² cho ông S quản lý sử dụng.

Đối với nhà mồ và lối đi ông S sẽ thỏa thuận chuyển lại cho ông H1 sau khi án có hiệu lực, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trường hợp Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc ông N trả lại 540.000.000đ đã nhận cho ông S và bồi thường gấp đôi như đã cam kết trong biên nhận cụ thể: 540.000.000đ + thiệt hại là 540.000.000đ = 1.080.000.000đ.

Tại phiên tòa ông H yêu cầu Trường hợp Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc ông N trả lại 540.000.000đ đã nhận cho ông S và bồi thường gấp đôi như đã cam kết trong biên nhận cụ thể: 540.000.000đ và giảm cho ông S ½ thiệt hại là 270.000.000đ = 810.000.000đ

Ngoài ra, ông H, ông S không có yêu cầu gì khác.

Bà Lương Thị Tuyết D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Những nội dung ông N trình bày về việc bà D có dẫn ông N đi vay tiền ngân hàng nhưng lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S là không đúng. Bà D cũng không có đưa giấy trắng cho ông N ký tên, cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N như ông N trình bày.

Thực tế là khi ông N còn làm thợ cho cửa hàng xe của bà D thì bà D có chứng kiến việc ông N thỏa thuận giấy tay bán đất cho ông S, bà D có chứng kiến ông S giao số tiền mua đất cho ông Nghĩa L 540.000.000đ tại cửa hàng xe của bà D. Bà D có chứng kiến việc ông H viết biên nhận và ông N ký tên.

Về kết quả đo đạc, sơ đồ đo đạc, thẩm định, định giá bà D đồng ý không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, bà D không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

- Ông Trần Cảnh H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Khu nhà mô xây trên thửa đất 958 (hiện do ông N đứng tên quyền sử dụng đất) là do ông H1 xây dựng khoảng tháng 3/2021, chi phí khoảng 300.000.000 đồng (Gồm nhà mô, lối đi, cửa rào và trang trí các ngôi mộ ...) Trong nhà mô có tổng cộng 07 ngôi mộ đá của người thân ông H1 (cũng là người thân của ông N vì ông H1 với ông T1 – cha ông Nghĩa là anh em chú bác với nhau).

Ông H1 không có yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp giữa ông N với ông S.

Trường hợp Tòa án giải quyết quyền sử dụng đất của người nào thì sau này ông H1 sẽ tự thỏa thuận tách quyền sử dụng đất phần nhà mô và lối đi ra cho ông H1 sau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về kết quả đo đạc, sơ đồ đo đạc, thẩm định, định giá ông H1 đồng ý không có ý kiến gì khác.

Ông H1 đồng ý theo diện tích nhà mô là 56,6m² các mốc 2,3,L, 15,14,M,N, 2 và lối đi các mốc K,H,C,B diện tích: 15,9m².

- Ông Tạ Như H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 26/10/2021 ông Trần Gia S có nhờ ông Tạ Như H viết hộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Gia S và ông Trần Trọng N, hai bên thỏa thuận là ông N chuyển nhượng cho ông S hai thửa đất của ông Trần Trọng N, thửa đất 957, tờ bản đồ 33, diện tích 122,5m², loại đất ONT và thửa 958, tờ bản đồ 33, diện tích 683,8m², loại đất CLN, do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S, với giá là 540.000.000đ. Ông N đã giao 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để làm thủ tục sang tên và ông S đã trả số tiền 540.000.000đ cho ông N nhận và ông N có ký tên nhận đủ tiền theo biên nhận về việc chuyển nhượng đất ngày 26/10/2021 (biên nhận do ông S nhờ ông Tạ Như H viết hộ).

Về kết quả đo đạc, sơ đồ đo đạc, thẩm định, định giá ông H đồng ý không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, ông H không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

- Văn phòng C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2759 ngày 27/10/2021 giữa ông N với ông S trên cơ sở yêu cầu ký hợp đồng của ông N và ông S chuyển nhượng hai thửa đất 957 và 958, giá thỏa thuận hợp đồng là 70.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng ông N và ông S đều được công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý của hợp đồng nghe rõ và cùng đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Trình tự, thủ tục tiếp nhận hồ sơ công chứng và chứng nhận hợp đồng trên đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và các luật có liên quan.

Văn phòng C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng N và đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị S1 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S đối với thửa đất 957 và thửa 958, cùng tờ bản đồ 33, hiện do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Gia S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 27/10/2021 các thửa đất: thửa đất 957, diện tích đo đạc thực tế 122m², loại đất ONT và thửa đất 958, diện tích đo đạc thực tế 685m² loại đất CLN cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S giữa ông Trần Trọng N và ông Trần Gia S.

- Ông Trần Gia S có quyền sử dụng các thửa đất: Thửa đất 957, diện tích đo đạc thực tế 122m², loại đất ONT và thửa đất 958 diện tích đo đạc thực tế 685m² loại đất CLN cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Ông Trần Gia S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất 957 và thửa đất 958 cùng tờ bản đồ 33 cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S, toàn bộ chi phí, lệ phí và các loại thuế ông S chịu toàn bộ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/8/2023, ông Trần Trọng N kháng yêu cầu xem xét giải quyết xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S, được công chứng tại Văn phòng C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của ông N thay đổi yêu cầu kháng cáo ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S vô hiệu; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trọng N.

Ông Tạ Như H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trọng N, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để giải quyết phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng phúc thẩm, Thư ký phiên tòa. Hội đồng phúc thẩm, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết phúc thẩm vụ việc.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án dân sự:

Thủ tục kháng cáo đúng quy định.

Ông N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Nhận thấy: Ông Trần Trọng N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S đối với thửa đất 957 và thửa 958, cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S vô hiệu.

Các bên đương sự thừa nhận: Đất tranh chấp gồm 02 thửa: thửa đất 957 và thửa 958, cùng tờ bản đồ 33 cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S là của ông Trần Trọng N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N và ông S thừa nhận chữ ký tên và họ tên (dấu lấn tay) tại các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và biên nhận nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 26/10/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/10/2021 là chữ viết và ký tên của ông N và ông S.

Tuy nhiên, nguyên đơn ông N không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 957 và 958 như bị đơn ông S trình bày và cho rằng Hợp đồng ngày 27/10/2021 ông N ký tên tại Văn phòng C là để vay tiền ngân hàng do bà D kêu ông N ra công chứng ký tên, bà D nói là ngân hàng đã đồng ý cho vay và kêu ông N ký tên vào hợp đồng. Do không am hiểu pháp luật, không đọc lại hợp đồng nên ông N đã đồng ý ký tên vì nghĩ là ký hợp đồng vay tiền ngân hàng. Sau đó, do không nhận được tiền vay ông N mới hỏi bà D thì mới phát hiện hợp đồng ông N ký tại Văn phòng C là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất, thửa 957 và thửa 958, người mua trong hợp đồng là ông Trần Gia S với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đ. Ông N thừa nhận chữ ký tên và viết họ trên Trần Trọng N trong các văn bản chuyển nhượng và biên nhận tiền ngày 26/10/2021 cùng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 27/10/2021 là do ông N ký và viết họ tên.

Ông N, ông S, bà D thừa nhận thực tế khi làm văn bản giấy tay và biên nhận tiền ngày 26/10/2021 thì ông N đã giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C1 thì ông N có: xuất trình giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 15/6/2021 của UBND xã T thể hiện mục đích: ông N yêu cầu xác nhận tình trạng hôn nhân là để chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và ông N có ghi phiếu yêu cầu công chứng nội dung: yêu cầu công chứng “về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị hợp đồng giao dịch: 70.000.000đ” ông Nghĩa là người yêu cầu và ký tên, họ tên của người yêu cầu công chứng, tiếp đến ông N và ông S thừa nhận ký tên và lăn tay viết “Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý” vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 957 và 958 và được Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông S.

Quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án: Ông N yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Trọng N tại các tài liệu là “*Văn bản tự nguyện thỏa thuận trong việc chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp ngày 26/10/2021*” và “*Biên nhận giao nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng QSDĐ thửa 957 – 958 cùng tờ bản đồ số 33 ngày 26/10/2021*” có phải do cùng một người ký, viết ra không. Kết luận giám định số 304/KL- KTHS ngày 01/11/2024 của V Bộ C2 kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Trọng N do cùng một người ký, viết ra. *Tuy nhiên, tại công văn số 3303/C09-P5 ngày 01/11/2024 của V Bộ C2 gửi Tòa án tỉnh DT thể hiện: “V đã tiến hành giám định và đã có kết luận giám định số 304/KL- KTHS ngày 01/11/2024. Tuy nhiên, quá trình giám định phát hiện chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Trọng N trên các mẫu cần giám định được ký, viết trước khi có chữ viết nội dung trên cùng các tài liệu tương ứng”.*

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn trình bày không đồng ý với kết quả trả lời tại công văn số 3303/C09-P5 ngày 01/11/2024 của V Bộ C2 gửi Tòa án tỉnh Đồng Tháp nhưng không khiếu nại, không đề nghị giám định lại. Bị đơn khẳng định nội dung tại biên nhận nhận tiền thể hiện ông N nhận số tiền chuyển nhượng QSDĐ 540.000.000đ và nội dung tại văn bản tự nguyện thỏa thuận trong việc chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân được ghi trước khi ông N ký tên, giao tiền mặt cùng thời điểm ghi biên nhận, giao tại nhà bà D và ông N có đọc lại nội dung trước khi ký tên. Còn ông N cho rằng không có nhận khoản tiền nào của bị đơn và ông N trình bày do khi làm thủ tục vay tiền Ngân hàng bà D có đưa cho ông ký 3 tờ giấy trắng không ghi nội dung. Lời trình bày của ông N phù hợp với công văn số 3303/C09-P5 ngày 01/11/2024 của V Bộ C2 là chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Trọng N trên các mẫu cần giám định gồm “*Văn bản tự nguyện thỏa thuận trong việc chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp ngày 26/10/2021*” và “*Biên nhận giao nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng QSDĐ thửa 957 – 958 cùng tờ bản đồ số*

33 ngày 26/10/2021” được ký, viết trước khi có chữ viết nội dung trên cùng các tài liệu tương ứng. Vì vậy chứng cứ ông S cung cấp là Biên nhận giao nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng QSDĐ thửa 957 – 958 cùng tờ bản đồ số 33 ngày 26/10/2021 để cho rằng ông N có nhận số tiền chuyển nhượng QSDĐ đang tranh chấp 540.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 27/10/2021 các thửa đất: thửa đất 957, diện tích đo đạc thực tế 122m², loại đất ONT và thửa đất 958, diện tích đo đạc thực tế 685m² loại đất CLN cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S giữa ông Trần Trọng N và ông Trần Gia S thể hiện giá chuyển nhượng là 70.000.000đ, tại hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận, tự thực hiện. Bị đơn ông S trình bày số tiền 70.000.000đ ghi tại hợp đồng thực tế hai bên không giao số tiền này.

Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm nhận định căn cứ biên nhận ông S cung cấp thể hiện ông N có nhận số tiền chuyển nhượng đất 540.000.000đ và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 27/10/2021 các thửa đất: thửa đất 957, diện tích đo đạc thực tế 122m², loại đất ONT và thửa đất 958, diện tích đo đạc thực tế 685m² loại đất CLN cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S giữa ông Trần Trọng N và ông Trần Gia S là không phù hợp. Vì vậy, căn cứ công văn số 3303/C09-P5 ngày 01/11/2024 của V Bộ Công thì nội dung tại tờ biên nhận nhận số tiền 540.000.000đ được viết sau thời điểm ông N ký tên nên không có căn cứ cho rằng ông S có giao số tiền 540.000.000đ cho ông N tại nhà bà D và nội dung tại biên nhận được ghi trước thời điểm ông N ký tên như ông S trình bày. Căn cứ Điều 127 BLDS cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S đối với thửa đất 957 và thửa 958, cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S vô hiệu. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bị đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện có giao tiền chuyển nhượng đất, các bên chưa giao nhận đất nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST, ngày 21/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với

ông Trần Gia S đối với thửa đất 957 và thửa 958, cùng tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã T, thành phố S vô hiệu. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bị đơn chưa giao tiền chuyển nhượng đất, các bên chưa giao nhận đất nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông S là người đang quản lý bản chính giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy ông S có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Nghĩa là nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2]. Ông Trần Trọng N kháng yêu cầu xem xét giải quyết xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021, giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S, được công chứng tại Văn phòng C. Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của ông N thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N với ông Trần Gia S vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy biên bản đối chất ngày 20/6/2023, giữa ông Trần Trọng N với bà Trần Thị Tuyết S1, ông Tạ Như H, bà Lương Thị Tuyết D và biên bản đối chất ngày 19/7/2023 giữa bà Trần Thị Tuyết S1 và ông Tạ Như H, biên bản lấy lời khai của anh Trần Gia S ngày 12/6/2023 và biên bản lấy lời khai của anh Trần Gia S 7/7/2023. Hội đồng xét xử xét thấy trong biên nhận ngày 26/10/2021 giá đất tranh chấp là 540.000.000đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 tại phòng công chứng giá 70.000.000đồng. Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 14/6/2022 là 1.370.000.000đồng. Cả ba giá trên quá chênh lệch. Do đó, cần tham khảo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng tháng 10/2021 của cơ quan có thẩm quyền

để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông S có hay không có. Ngoài ra các bên đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp do bà S1 và ông N đang quản lý sử dụng, ông S không nhận đất. Đồng thời trên đất có khu mộ của gia đình ông Trần Cảnh H1 nhưng không có sự thỏa thuận nào giữa ba bên gồm: Ông N, ông S, ông H1 tại thời điểm ký kết hợp đồng là không đúng với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất giữa ông N và ông S vì ông S cho rằng ông N cùng ông S đến phòng công chứng ngày 27/10/2021, trong khi ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày ngày 27/10/2021 ông N đến phòng công chứng ký tên, ngày hôm sau ông S mới đến ký tên tức ngày 28/10/2021. Ngoài ra trong hợp đồng ngày 26/10/2021 ghi địa chỉ là tại nhà của bà S1 tại số nhà E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp nhưng bà D, ông H, ông S khai là làm hợp đồng tại nhà của bà D tại số D, đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S và có sự chứng kiến của những người này.

Giai đoạn phúc thẩm qua ba lần giám định Hội đồng xét xử xét thấy lần giám định lại lần thứ 3 tại V Bộ C2 kèm theo kết luận giám định có Công văn số 3303/C09-P5 cùng ngày 01/11/2024, của V Bộ C2 có ghi nhận “*Viện khoa học hình sự tiến hành giám định và có kết luận số 304/KL-KTHS ngày 01/11/2024. Tuy nhiên quá trình giám định chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Trọng N dưới mục bên A trên mẫu cần giám định ký hiệu A1; Dưới mục Sa Đéc ngày 26/10/2021 trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 được ký viết trước khi có chữ viết nội dung trên cùng một tài liệu tương ứng*” đây cũng là tình tiết mới phát sinh quan trọng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét, đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện nhằm xác định sự thật khách quan. Từ những tình tiết nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể để khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N; sửa bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp như đã nhận định trên nên không chấp nhận.

[4]. Do hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trọng N.

[5]. Do hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc nên ông N không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí giám định: Tổng cộng là 6.760.000 đồng do ông N nộp tạm ứng và chi xong. Do hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc nên chi phí giám định Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T2 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Do hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/10/2021 giữa ông Trần Trọng N và ông Trần Gia S vô hiệu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0003165 ngày 05/9/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí giám định: Tổng cộng là 6.760.000 đồng do ông N nộp tạm ứng và chi xong. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật khi giải quyết lại vụ án.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Sa Đéc;
- Chi Cục THADS TP Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước