

Bản án số: 05/2025/DS-PT.

Ngày 12/3/2025.

V/v: “*Kiến yêu cầu tuyên bố
hợp đồng công chứng vô hiệu*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Trần Văn San.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Huy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Đông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 06 tháng 3 năm 2025 đến ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 37/2024/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc “*Kiến yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐXXPT-DS ngày 31/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2025/QĐPT-DS ngày 16/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2025/QĐPT-DS ngày 13/02/2025, giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn A, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc Q, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A, ngõ A, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1984; Nơi ĐKNKTT: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam; Nơi cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến M, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Tổ F, KP D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; Nơi cư trú: Tổ A, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trịnh Văn T1, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Xóm G, xã Đ, huyện K (nay là Tổ dân phố Y, phường Đ, thị xã K), tỉnh Hà Nam.

2. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Thị trấn C, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam.

3. Ông Phạm Mạnh C, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc Q, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Số A, ngõ A, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

5. Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1984; Nơi cư trú : Thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam.

6. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số G, H đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Hồng V - Trưởng Văn phòng C2.

7. Ông Đỗ Tấn H2, Công chứng viên Văn phòng C2; Địa chỉ: Số G, H đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2 và ông Đỗ Tấn H2: Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

8. Văn phòng C3; Địa chỉ: Số A, đường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ H3 - Trưởng Văn phòng C3.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C3: Bà Nguyễn Phương T3, sinh năm 2000; Nơi cư trú: Thôn K, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

9. Bà Lê Thị Ngọc C1, Công chứng viên Văn phòng C3; Nơi cư trú: Số nhà C, tổ C, phường Q, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Phiên tòa ngày 06/3/2025 có mặt ông Q, ông M, ông T1; phiên toà ngày 12/3/2025 có mặt ông T1; đương sự khác đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/04/2021 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn A trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 tại xóm I P, xã T, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam) đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923593 ngày 25/08/2009. Khoảng cuối tháng 10/2011, ông có cho ông Phạm Mạnh C mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình làm tài sản đảm bảo để ông C vay tiền của ông Nguyễn Anh T. Ngày 10/11/2011, ông C, ông T đưa ông đến Văn phòng C2 để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐMB chuyển nhượng thửa số 332 nêu trên cho ông T để làm tin. Hợp đồng ông và ông T giữ mỗi người 01 bản. Sau khi các bên ký Hợp đồng công chứng số 2658, ông T đã đưa ông C vay 250.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào ông C trả tiền cho ông T thì ông T và ông sẽ ký văn bản hủy bỏ Hợp đồng công chứng số 2658.

Sau khi ký Hợp đồng công chứng số 2685, ông T và ông C lại nói với ông là ông T cần thu hồi tiền đã cho vay nên sẽ giới thiệu cho ông C vay tiền của ông Nguyễn Anh D. Ngày 15/11/2011 ông C và ông T hẹn ông đến Văn phòng C2 để ký các văn bản, hợp đồng sau:

- Thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701, quyển số 01-2011 TP/CC-SCC/VBHB, nội dung: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2658 ngày 10/11/2011 đã ký giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh T do hai bên không có điều kiện thực hiện hợp đồng.

- Hợp đồng công chứng số 2702, quyển số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN, nội dung: Ông Phạm Văn A chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 332, tờ bản đồ PL9, tọa lạc tại xóm I P, xã T, huyện K, tỉnh Hà Nam cho ông Nguyễn Anh D.

Sau khi ký văn bản công chứng số 2701 ông đã nộp lại bản gốc hợp đồng công chứng số 2658, ông T không nộp lại với lý do đã làm mất. Sau khi ký hợp đồng công chứng số 2702 ông D đã giao 250.000.000 đồng cho ông T còn ông thì giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho ông D quản lý. Giữa ông, ông T và ông D thỏa thuận khi ông T, ông C trả lại số tiền đã vay cho ông D thì ông D sẽ ký văn bản hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2702 và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Năm 2011 đến năm 2016, do đi làm ăn xa nên ông chỉ hỏi thông tin và được biết ông C, ông T vẫn trả lãi vay cho ông D nên ông tin tưởng, chưa đòi lại sổ đỏ của mình. Từ năm 2016 đến năm 2018, ông phải đi chấp hành án phạt tù nên không có điều kiện liên lạc với ông C, ông T, ông D để giải quyết việc mượn sổ đỏ. Sau khi chấp hành xong án năm 2019, ông liên lạc với ông C, ông T nhưng không được vì ông C và ông T đã đi nơi khác làm ăn không còn ở địa phương. Ông liên lạc với ông D thì được biết năm 2014 ông T đã trả hết tiền cho ông D, nghĩ ông T với ông là bạn bè nên ông D đã giao lại sổ đỏ của ông cho ông T quản lý.

Đầu năm 2020 do thấy nhiều người đến nhà để hỏi mua thửa đất của mình nên ông tìm hiểu mới biết thửa đất đã được sang tên cho ông Trịnh Văn T1 ở xóm G, xã Đ, huyện K và ông T1 đang rao bán mảnh đất của ông. Cuối năm 2020 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P1 tiến hành thủ tục tách thửa đối với thửa đất của ông thì ông không nhất trí nên đã làm đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tạm dừng thủ tục tách thửa. Ngày 18/01/2021 ông được UBND phường L thông báo cho biết việc ông Nguyễn Anh T đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 858889 ngày 22/04/2014 đối với thửa đất số 332 của gia đình ông. Ngày 17/05/2016 ông T làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Trịnh Văn T1. Ngày 12/07/2016 ông T1 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 332 mua lại của ông T.

Ông Phạm Văn A khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Công nhận giá trị pháp lý của Thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/VBHB do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2011 vô hiệu vì đã có Thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701 ngày 15/11/2011.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/05/2016 ký kết giữa ông Nguyễn Anh T và ông Trịnh Văn T1 vô hiệu vì chủ thể ký kết hợp đồng không có năng lực pháp luật dân sự phù hợp giao dịch dân sự xác lập.

- Yêu cầu ông Nguyễn Anh D trả lại cho ông 04 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011.

Ngày 19/04/2024 ông Phạm Văn A có văn bản xác nhận việc gia đình ông đã liên tục sinh sống tại ngôi nhà trên thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 từ đời ông cha cho đến nay. Ngoài gia đình ông ra thì không có ai cùng sinh sống, sử dụng nhà đất này.

* Tại văn bản đề ngày 03/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Anh T trình bày:

Ngày 10/11/2011 ông và ông Phạm Văn A có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số PL09, diện tích 216m² tại phường L, thành phố P. Ngày 15/11/2011 ông và ông A lập thỏa thuận hủy hợp đồng công chứng số 2701, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/VBHB tại Văn phòng C2 hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 332 theo hợp đồng công chứng số 2658 các bên đã ký kết. Cùng ngày 15/11/2011 ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng C2 chuyển nhượng thửa đất số 332 cho ông Nguyễn Anh D. Sau đó ông D đã bán lại cho ông thửa đất trên bằng giấy thỏa thuận viết tay.

Ngày 17/05/2016 ông chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Trịnh Văn T1, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 388/2016 tại Văn phòng C4. Từ những căn cứ pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên, nay ông Phạm Văn A khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng công chứng số 2702 lập ngày 15/11/2011 thì ông không nhất trí, yêu cầu khởi kiện này là vô căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật và đề nghị

Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A vì các lý do sau:

- Thứ nhất: Ông A và ông D đã lập hợp đồng công chứng số 2702 ngày 15/11/2011 để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 332 hoàn toàn đủ tính pháp lý theo quy định của pháp luật. Việc ông A yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng số 2702 vì cho rằng vô hiệu do giả tạo là hoàn toàn sai trái và không đúng vì việc mua bán là có thật, các đương sự đủ năng lực hành vi dân sự, không phạm vào điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội.

- Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông A lập cùng ông D đã có hiệu lực pháp luật, quyền sở hữu thửa đất đã thuộc về ông D và ông D có quyền định đoạt theo luật định. Thời hiệu, thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng này đã hết.

* Tại bản khai ngày 17/6/2021 bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là mẹ đẻ ông Phạm Văn A và hiện đang cùng chung sống với ông A tại thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9. Thửa đất trên có nguồn gốc là của gia đình chồng bà là ông Phạm Văn D1 để lại. Năm 2006 ông D1 qua đời thì mẹ con bà tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất sau đó ông A đứng ra kê khai và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2009. Năm 2020 do thấy có nhiều người đến nhà hỏi xem đất vì có người rao bán nên ông A mới tìm hiểu và biết thửa đất của gia đình đã bị sang tên cho ông Trịnh Văn T1 từ năm 2016. Việc ông A khởi kiện tại Tòa , bà nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông A và xác định bà không có tranh chấp gì với ông A về quyền lợi trong vụ án.

* Tại bản khai ngày 24/8/2021 và quá trình tố tụng, ông Trịnh Văn T1 trình bày:

Ông là đồng nghiệp cùng Công ty và là bạn bè thân thiết với ông Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Anh D, ông không quen biết ông Phạm Văn A. Khoảng đầu năm 2016 ông T có giới thiệu với ông thửa đất số 332, tờ bản đồ số PL9 và nói muốn chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất với giá 250.000.000 đồng. Ông đã kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh thửa đất tại UBND phường L và tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P1 được biết thửa đất trên không có tranh chấp. Sau khi xem thực tế thửa đất, ông đồng ý nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ ông T. Ông đã cùng vợ chồng ông T đến làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 (Văn phòng C3) và thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông T ngay tại thời điểm ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng và giao tiền, ông và ông T đến thửa đất bàn giao mốc giới, cùng làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai và sang tên quyền sử dụng đất nên ngày 12/7/2016 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD930694 cho ông. Sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên ông không xây dựng, kiến thiết gì trên đất chỉ thi thoảng qua lại xem thửa đất.

Khi có nhu cầu chuyển nhượng lại thửa đất cho người khác thì bị ông A ngăn cản không cho ông thực hiện mặc dù đã giải thích với ông A về việc thửa đất của ông đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp sổ đỏ hợp pháp, nếu ông A muốn giải quyết về quyền lợi thì phải đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật. Ngày 07/01/2021 ông nộp hồ sơ xin tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Khi cơ quan này phối hợp với chính quyền địa phương đến thực hiện việc đo đạc thì ông A và gia đình ngăn cản nên việc tách thửa không thực hiện được. Ngày 16/3/2021 UBND phường L mời các bên liên quan đến làm việc, tại đây ông A yêu cầu ông phải chuyển nhượng lại thửa đất với giá 500.000.000 đồng (bằng 1/3 giá thị trường) nên ông không đồng ý. Quan điểm của ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của ông A thì ông A đã thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 332 cho ông D bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702 ngày 15/11/2011. Như vậy về bản chất ông A không còn quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến thửa đất. Việc ông A yêu cầu tuyên hợp đồng công chứng số 2702 vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật và mâu thuẫn với chính nội dung ông A đã trình bày trong đơn khởi kiện.

- Ông A thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nhưng đã không có động thái khởi kiện hoặc thực hiện hành vi phù hợp với quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của mình từ năm 2011 đến năm 2020.

- Từ năm 2019 đến nay do giá đất tăng mạnh nên ông A mới liên tiếp có hành động trái pháp luật là ngăn cản ông thực hiện quyền định đoạt đối với thửa đất ông đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp, ngăn cản cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện nhiệm vụ hành chính đối với thửa đất, nhằm gây áp lực ép ông phải chuyển nhượng lại thửa đất với giá thấp hơn nhiều giá thị trường.

* Đại diện Văn phòng C2 và công chứng viên ông Đỗ Tấn H2 trình bày: Sau khi kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C2 và ông Đỗ Tấn H2 đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng và các văn bản có liên quan đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2658, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 10/11/2011.

- Thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng số công chứng 2701, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/VBHB ngày 15/11/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2702, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 15/11/2011.

Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia hợp đồng, văn bản là hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật.

Nội dung của hợp đồng, văn bản đã được vào sổ công chứng, lưu trữ tại Văn phòng C2 đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

* Văn phòng C3 (trước đây là Văn phòng C4) và công chứng viên Lê Thị Ngọc C1 trình bày: Sau khi kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng và các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, Văn phòng C3 và công chứng viên xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 388/2016/HĐGD ngày 17/5/2016 là đúng quy định pháp luật vì đây là ý chí tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng, văn bản có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật; nội dung hợp đồng, văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng, văn bản đã được vào sổ công chứng, lưu trữ tại Văn phòng C3 đúng quy định pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết tranh chấp theo pháp luật.

* Ngày 12/10/2021 ông Phạm Văn A có đơn tố giác và đề nghị chuyển toàn bộ hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra (Cơ quan CSĐT) Công an thành phố P, tỉnh Hà Nam để điều tra, xem xét hành vi chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Anh T.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/11/2023 của Cơ quan CSĐT Công an huyện T, tỉnh Đồng Nai ông Nguyễn Anh T trình bày:

Ông và ông Phạm Văn A, ông Phạm Mạnh C và ông Trịnh Văn T1 là chỗ quen biết. Ngày 10/11/2011 ông có ký với ông A hợp đồng công chứng số 2658 tại Văn phòng C2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 332 với số tiền 300.000.000 đồng. Do mới đưa được cho ông A 200.000.000 đồng, còn thiếu 100.000.000 đồng và chưa có khả năng trả ngay cho ông A nên ngày 15/11/2011 ông và ông A ký Văn bản thỏa thuận công chứng số 2701 với nội dung hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2658 lập ngày 10/11/2011 tại Văn phòng C2. Khoảng tháng 07/2012 ông mua lại thửa đất trên của ông Nguyễn Anh D với giá 300.000.000 đồng nhưng các bên không làm hợp đồng mà chỉ có giấy mua bán viết tay. Ông xác nhận năm 2016 đã chuyển nhượng lại thửa đất cho anh Trịnh Văn T1 với giá 293.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng trên đường L, thành phố P. Ông khẳng định không ký hợp đồng số 2658 với ông A để làm tin cho ông C vay 250.000.000 đồng như ông A đã trình bày cũng như đã sử dụng hợp đồng số 2658 để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 858889 cho mình năm 2014.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/10/2023 của Cơ quan CSĐT Công an thành phố P ông Nguyễn Anh D trình bày:

Năm 2011, ông Nguyễn Anh T có nói với ông về việc ông T mua thửa đất số 332, tờ bản đồ số PL9 của ông Phạm Văn A giá 250.000.000 đồng nhưng sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông T không có đủ tiền để trả cho ông A

nên có giới thiệu cho ông mua lại thửa đất này và ông đồng ý. Ngày 15/11/2011 ông cùng ông T, ông A đến Văn phòng C2 để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất, tại đây ông T và ông A có ký với nhau văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã ký trước đó sau đó ông và ông A đã ký hợp đồng công chứng số 2702 về việc ông A chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 332 cho ông.

Sau khi ký hợp đồng số 2702 ông đã trả 250.000.000 đồng tiền mặt cho ông T và ông A. Khoảng hơn một tháng sau ông T đến gặp ông đề nghị mua lại thửa đất và ông đồng ý. Sau đó ông T đã giao cho ông 250.000.000 đồng, ông giao lại cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông A và toàn bộ bản gốc hợp đồng công chứng số 2702 ngày 15/11/2011; giữa ông và ông T chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với nhau. Năm 2019 ông A có gặp ông đề hỏi về thửa đất thì ông trả lời đã bán lại cho ông T và giao toàn bộ giấy tờ, sổ đỏ cho ông T quản lý. Ông xác định giữa ông và ông A không có thỏa thuận nào về việc khi nào ông T chuyển trả lại cho ông 250.000.000 đồng thì ông giao lại sổ đỏ cho ông A. Ông xác định bản chất giao dịch dân sự giữa các bên là mua bán đứt mảnh đất, có làm đầy đủ thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật, các bên không hề có quan hệ vay mượn tài sản nào.

Tuy nhiên ngày 13/6/2024 ông Nguyễn Anh D có đơn đề nghị và bản khai bổ sung thay đổi toàn bộ nội dung lời khai ban đầu, xác định: Giữa ông và ông Phạm Văn A, ông Phạm Mạnh C không quen biết nhau, ông chỉ biết ông Phạm Anh T4 do đã cùng làm việc tại Công ty V1. Thời điểm năm 2011, ông T4 muốn nhờ ông mượn ít tiền để làm ăn nên ông bảo ông T4 nếu có gì đó bằng nhà đất để thế chấp thì ông sẽ cho mượn tiền. Ngày 15/11/2011 ông T4 gọi điện bảo ông đến Văn phòng C2 để nhận thế chấp vay tiền. Khi đến nơi ông thấy ông T4 và ông A làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai ông trước đó, tiếp theo ông A ký với ông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 332 cho ông, công chứng số 2702 ngay tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng số 2702 với ông A, ông đã đưa tiền cho ông T4 mượn và giữ lại sổ đỏ của ông A. Khoảng một tháng sau ông T4 gặp ông đề nghị trả lại 250.000.000 đồng đã mượn và xin lại toàn bộ giấy tờ gồm sổ đỏ của ông A và hợp đồng công chứng số 2702 giữa ông và ông A. Ông đồng ý nên đã nhận lại tiền và giao lại toàn bộ sổ đỏ, giấy tờ chuyển nhượng đất đã ký với ông A cho ông T4 đồng thời nói với ông T4 nếu cần làm thủ tục gì thì cứ gọi cho ông. Kể từ thời điểm đó đến nay ông không còn liên quan gì đến thửa đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông A cũng như việc vay tiền của ông T4.

Ông xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông A bản chất chỉ là để làm tin để ông cho ông T4 mượn tiền, bản thân ông không có nhu cầu mua đất của ông A. Trên văn bản, giấy tờ thể hiện việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A nhưng thực tế các bên không có giao dịch, mua bán nhà đất nào với nhau. Giữa ông và ông A chưa giao nhận nhà đất với

nhau, còn giữa ông và ông T4 thực tế chỉ có việc bàn giao sổ đỏ, giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông A và nhận lại tiền ông đã cho vay chứ không có việc các bên mua bán, chuyển nhượng đất với nhau.

* Tại bản khai ngày 05/6/2024, ông Phạm Mạnh C trình bày:

Khoảng cuối năm 2011, do cần vốn làm ăn nên ông có hỏi vay tiền của ông Nguyễn Anh T nhưng ông T yêu cầu phải có tài sản thế chấp để làm tin. Vì vậy ông đã hỏi mượn sổ đỏ của ông Phạm Văn A là hàng xóm để thế chấp cho ông T và được ông A đồng ý. Ngày 10/11/2011 ông T, ông A đã đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin cho ông vay tiền. Sau khi các bên ký hợp đồng, ông T đã cho ông vay 250.000.000 đồng. Giữa ông, ông A và ông T có thỏa thuận khi nào ông trả lại số tiền trên thì ông T và ông A sẽ ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Sau khi ông vay tiền của ông T được 03 ngày thì ông T yêu cầu ông phải trả lại số tiền đã vay.

Do không có tiền để trả nên ông và ông T đã nói với ông A về việc ông A cho ông T mượn sổ đỏ để vay tiền của ông Nguyễn Anh D thì ông A đồng ý. Do đó ngày 15/11/2011 ông A và ông T đã ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai ông ký ngày 10/11/2011 đồng thời ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, tất cả các văn bản, hợp đồng trên đều thực hiện tại Văn phòng C2. Khi đó giữa ông, ông A và ông T có thỏa thuận là khi nào ông có tiền thì sẽ đưa ông A để ông A gặp ông D nhận sổ đỏ về.

Như vậy từ ngày 15/11/2011 ông không còn nợ tiền của ông T nữa vì ông D đã trả 250.000.000 đồng cho ông T. Ông xác định việc các bên ký kết các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của ông A năm 2011 chỉ là để làm tin cho việc ông vay tiền của ông T, thực chất giữa các bên không có giao dịch, mua bán đất nào với nhau. Đối với các nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông xác định các yêu cầu này là chính đáng và đề nghị Tòa án, xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

* Tại Kết luận xác minh nguồn tin về tội phạm số 134/KL-ĐTTH ngày 09/12/2023, Cơ quan CSĐT Công an thành phố P kết luận: “Căn cứ tài liệu xác minh xác định thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9, thuộc tổ H, phường L, thành phố P là tài sản của anh Phạm Văn A. Anh A có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Việc anh A chuyển nhượng thửa đất số 332 cho anh D là theo đúng quy định của pháp luật, được chứng thực bởi hợp đồng công chứng số 2702, quyển số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 15/11/2011. Sau khi mua được thửa đất 332, anh D chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bán lại thửa đất cho anh Nguyễn Anh T, việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không ký kết hợp đồng công chứng. Sau đó, anh T đã sử dụng hợp đồng công chứng số 2658, quyển số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐMB ngày 10/11/2011 đã ký với anh Phạm Văn A (Hợp đồng này đã bị hủy bỏ theo thỏa thuận hủy bỏ hợp

đồng số 2701, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/VBHB ngày 15/11/2011) để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK858889. Ngày 17/6/2016, T đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 332 cho anh Trịnh Văn T1, sau đó anh T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD930694. Như vậy, tại thời điểm anh D bán thửa đất 332 cho T là hợp pháp, tuy nhiên do hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng nên T đã gian dối trong việc sử dụng hợp đồng công chứng số 2658 ký với anh A (đã bị hủy bỏ bởi hợp đồng công chứng số 2701) để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình. Việc T sử dụng bản hợp đồng công chứng số 2658 đã bị hủy bỏ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Tuy nhiên, hành vi của T không nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản và nhằm mục đích phạm tội khác. Do đó, hành vi của T không cấu thành tội phạm “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự và tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Hình sự”.

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/04/2024 thể hiện: Về đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 930694 tại thửa đất số 332, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ tổ A, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam), diện tích 216m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 12/7/2016. Trên đất có tài sản gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói đỏ, xây tường đá, móng đá nền lát gạch hoa; 01 bếp mái lợp prôximăng, tường xây gạch xi, nền láng vữa xi măng; 01 giếng đào sâu 20m; 01 sân láng vữa xi măng; tường rào xung quanh móng đá, xây gạch xi; 02 cây cau; 01 cây hồng xiêm, 01 cây nhãn, 03 cây bưởi, 10 bụi chuối, 01 cây khế, 04 cây na và 01 cây đu đủ.

* Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/04/2024 Hội đồng định giá tài sản thành phố P kết luận: Thửa đất số 332, tờ bản đồ số PL9 nêu trên có giá trị là 271.440.000 đồng. Tài sản có trên thửa đất gồm nhà ở cấp 4, bếp, giếng xi măng, sân láng vữa xi măng, tường rào xung quanh, cây cối hoa màu có giá trị là 72.741.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là 344.181.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm mặc dù được Hội đồng xét xử giải thích nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi, bổ sung, rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/VBHB do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 là hợp pháp.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/05/2016 được ký kết giữa ông Nguyễn Anh T và ông Trịnh Văn T1 vô hiệu.

- Tuyên hủy GCNQSDĐ số CD930694 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 12/7/2016 cho ông Trịnh Văn T1.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Phạm Văn A đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 tọa lạc tại xóm I P, xã T, huyện K nay là tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Đồng thời rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2011 vô hiệu và buộc ông Nguyễn Anh D trả lại cho ông Phạm Văn A 04 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011.

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến đồng thời yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với các giao dịch dân sự thông qua hợp đồng công chứng mà nguyên đơn đã nêu trong đơn khởi kiện theo văn bản yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đề ngày 11/7/2024 để xác định hết thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án.

* Đương sự khác có mặt giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/TCDS-ST ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 92, 147, 157, 158, 164, 165, 184, 185, 227, 228, 244, 266, 271, 273 và 280 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 122, 127, 129, 410, 424 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 123, 124, 132, 155, 157, 407 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49 Luật đất đai năm 2005; Các Điều 106, 195 và 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 2 và 46 Luật Công chứng năm 2014; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo nội dung đơn yêu cầu đề ngày 11/7/2024 của đại diện theo ủy quyền của bị đơn để đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2011 vô hiệu và buộc ông Nguyễn Anh D phải trả lại 04 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 15/11/2011 tại Văn phòng C2 cho ông Phạm Văn A.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã thay đổi, bổ sung của nguyên đơn, cụ thể:

3.1. Công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/VBHB do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh T là hợp pháp.

3.2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh D vô hiệu.

3.3. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 388/2016/HĐGD ngày 17/5/2016 tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Anh T, bà Trịnh Thị P và ông Trịnh Văn T1 vô hiệu.

3.4. Xác định ông Phạm Văn A là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 tọa lạc tại xóm I P, xã T, huyện K (nay là tổ H, phường L, thành phố P), tỉnh Hà Nam, đã được UBND huyện K, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN923593 ngày 25/08/2009. Ông Phạm Văn A có nghĩa vụ thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Anh T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với khoản tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Phạm Văn A đã bỏ ra thanh toán 5.500.000 đồng, ông Nguyễn Anh T phải có trách nhiệm thanh toán, trả lại ông Phạm Văn A.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Anh T phải nộp 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Ông Phạm Văn A được hoàn trả lại khoản tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004719 ngày 24/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Trong thời hạn luật định, bị đơn là ông Nguyễn Anh T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn T1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Anh T và ông Trịnh Văn T1 có hiệu lực vì việc chuyển

nhượng đó giữa ông A và ông là ngay tình, được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 30/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/TCDS-ST ngày 16/10/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý về phần án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, buộc anh Nguyễn Anh T chỉ phải chịu án phí 300.000 đồng.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn T1 giữ nguyên kháng cáo như đã nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 30/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày căn cứ của việc kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có các vi phạm sau: (1) Vi phạm trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, đối tượng tranh chấp và địa vị tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án vì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này đầy đủ phải là “Kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp” do đối tượng tranh chấp ở đây ngoài tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu còn quan hệ phát sinh tranh chấp của ông Trịnh Văn T1 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 cũng là đối tượng khởi kiện của vụ án mà cấp sơ thẩm không xem xét, làm rõ để thụ lý, giải quyết toàn diện vụ án; (2) Vi phạm khi không yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng Dân sự, bởi trong quá trình khởi kiện, xét xử sơ thẩm nguyên đơn hoàn toàn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến thoả thuận vay tiền của các bên, Toà án chỉ căn cứ vào lời khai của ông Phạm Mạnh C và lời khai bất nhất chưa được kiểm chứng, làm rõ của ông Nguyễn Anh D để làm căn cứ xác định có giao dịch vay tiền để che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (3) Vi phạm khi chưa thực hiện đối chất đầy đủ đối với vấn đề còn mâu thuẫn là lời khai bất nhất của ông Nguyễn Anh D, vấn đề này cấp sơ thẩm ra thông báo đối chất tại thời điểm cả nước chống dịch khi lúc này bị đơn đang sinh sống ở huyện T, Đồng Nai không thể đến Toà án để thực hiện đối chất; (4) Vi phạm về trình tự, thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hoà giải vì tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 19/4/2024 chỉ có mặt ông Phạm Văn A, ông Trịnh Văn T1, vắng mặt toàn bộ đương sự khác nhưng Toà án vẫn mở phiên họp; sau phiên họp vào ngày 13/6/2024 ông Nguyễn Anh D đã có đơn đề nghị và bản tự khai bổ sung đã thay đổi và phản bác toàn bộ lời khai trước đó nhưng cấp sơ thẩm cũng không tổ chức mở lại phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải

để đánh giá lại; (5) Vi phạm trong việc định giá tài sản vì kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản đối với thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp tổng giá trị là 344.181.000 đồng thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng đất thực tế trên thị trường, không phù hợp quy định của Luật đất đai về định giá tài sản, việc định giá này chưa thể hiện các bên đương sự đã đồng ý với giá đất định giá; (6) Vi phạm khi chưa giải thích rõ cho các bên đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bởi lẽ biên bản phiên toà chỉ thể hiện Hội đồng xét xử chỉ hỏi đại diện nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà không giải thích, không hỏi bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị đơn nhất trí.

Ông Trịnh Văn T1 trình bày căn cứ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận giao dịch chuyển nhượng thửa đất giữa ông T và ông có hiệu lực để bảo vệ ông là người nhận chuyển nhượng thửa đất ngay tình được pháp luật bảo vệ, bởi lẽ: (1) Ông không hề biết đến quan hệ vay mượn tiền giữa các đương sự trong vụ án, mặt khác giữa các bên đương sự trong vụ án đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên không có chuyển vay mượn tiền mà lại chuyển nhượng và chứng thực chuyển nhượng thửa đất; (2) Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T ông đã tham khảo tại Văn phòng đất đai thành phố Đ xác định thửa đất không có tranh chấp, thửa đất đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T; (3) Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã thanh toán đầy đủ tiền phù hợp giá chuyển nhượng thửa đất thời điểm đó và là người quản lý thửa đất, sau đó đã làm thủ tục sang tên ông; (4) Sau khi ông nhận chuyển nhượng, ông A không còn xuất hiện để quản lý thửa đất; (5) Trong vụ án lời khai của ông D bất nhất chưa được làm rõ.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, ông T1 không có ý kiến gì.

Ý kiến của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng: Căn cứ tài liệu hồ sơ, kết quả của Cơ quan CSĐT xác định bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn A với ông Nguyễn Anh T là để che giấu giao dịch bảo đảm làm tin cho khoản tiền ông C vay tiền của ông T, sau đó là ông D, vì ngoài việc có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực tế không có bất cứ giao dịch nào như bàn giao thửa đất, tiền thanh toán giá trị chuyển nhượng. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 do hợp đồng công chứng số 2658 chứng thực ngày 10/11/2011 giữa ông T và ông Phạm Văn A đã bị huỷ bỏ theo thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng công chứng số 2701 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 nên căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 ông T không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 332 đã nhận chuyển nhượng trước đó từ ông Phạm Văn A.

Thực tế nguồn gốc thửa đất 332 là của bố mẹ ông A, trong suốt quá trình từ trước đến nay, kể cả khi đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông A và gia đình ông vẫn tiếp tục quản lý thửa đất. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông T và ông T1. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, nguyên đơn không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam có quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử phúc thẩm vụ án; nguyên đơn, bị đơn, người đại diện của nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn T1 đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh T và kháng cáo của ông Trịnh Văn T1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/TCDS-ST ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam về án phí dân sự sơ thẩm của ông T (chỉ phải chịu án phí 300.000 đồng) và về nhận định, áp dụng Điều luật (không áp dụng các Điều 123, 124, 155, 157, 407 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết) đồng thời không tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu về thời hiệu của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên trình bày ý kiến phát biểu, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo tài liệu hồ sơ, nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì bản chất tranh chấp giữa các bên trong vụ án là có liên quan trực tiếp đến khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn đều xuất phát hoặc là hậu quả từ giải quyết quan hệ pháp luật nêu trên, mặt khác đương sự khác trong vụ án cũng không khởi kiện, có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp) nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án “*Kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*” là đầy đủ, có căn cứ.

1.2. Về vấn đề thời hiệu: Đối với yêu cầu của bị đơn về việc xác định thời hiệu chỉ là ý kiến, không phải là yêu cầu phản tố nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo nội dung đơn yêu cầu đề ngày 11/7/2024 của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn để đình chỉ giải quyết vụ án” là không cần thiết, cấp phúc thẩm sẽ khắc phục.

1.3. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Anh T, anh Trịnh Văn T1, Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 30/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Lý đảm bảo thời hạn và đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm (lần ba) Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (các bà Nguyễn Thị H1, Trịnh Thị P; các ông Phạm Mạnh C, Nguyễn Anh D; đại diện Văn phòng C2 và ông Đỗ Tấn H2, đại diện Văn phòng C3 và bà Lê Thị Ngọc C1) không kháng cáo, đều vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị của đương sự có mặt, đại diện Viện kiểm sát đồng thời xét những người trên đã có lời trình bày trong hồ sơ, cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn T1, thấy rằng:

* Đối với các lý do bị đơn và người đại diện đưa ra về các vi phạm của cấp sơ thẩm đã nêu ở trên là không có căn cứ, bởi lẽ: cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án; hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm yêu cầu và thực hiện việc lấy lời khai toàn bộ các đương sự, uỷ thác thu thập chứng cứ, đối chất..., mặt khác còn căn cứ kết quả của Cơ quan CSĐT; về đối chất cấp sơ thẩm đã 02 lần thông báo về việc tổ chức việc đối chất đối với các đương sự nhưng đương sự vắng mặt; đã thực hiện thủ tục mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 19/4/2024; thành lập Hội đồng định giá tài sản theo đúng quy định pháp luật, kết luận định giá thể hiện Hội đồng đã căn cứ giá thị trường thời điểm định giá, các bên đương sự nhất trí không có ý kiến gì cũng không có đề nghị định giá lại (kể cả tại giai đoạn phúc thẩm). Tại phiên toà sơ thẩm Hội đồng xét xử đã giải thích rõ cho các đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự và ông T1 không có đề nghị nội dung này.

Thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 có nguồn gốc là của ông cha để lại cho ông Phạm Văn D1 và bà Nguyễn Thị H1 (là bố mẹ ông A). Do ông D1, bà H1 chỉ có một người con là Phạm Văn A nên sau khi ông D1 mất, ông A đã kê khai và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923593 ngày 25/8/2009 mang tên ông Phạm Văn A, bà H1 cũng nhất trí, không tranh chấp gì và từ trước đến hiện nay chỉ có gia đình ông A sinh sống liên tục trên thửa đất 332.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ văn bản thỏa thuận giữa ông A và ông T ngày 15/11/2011 (công chứng số 2701) về hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 đều được ông A, ông T thừa nhận không còn giá trị pháp lý, tuyên công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701 ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh T hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702 ngày 15/11/2011 giữa ông A và ông D, tại giai đoạn sơ thẩm ông D trình bày hợp đồng này được ký kết nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông C, năm 2014 ông T trả tiền cho ông D nên ông D bàn giao lại toàn bộ giấy tờ cho ông T, như vậy lời trình bày của ông A, ông D và ông C phù hợp với nhau về mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất; hợp đồng 2702 chuyển nhượng thửa đất số 332 giữa ông A và ông D căn cứ kết quả điều tra và lời khai sau này của ông D xác định giữa ông và ông T thực tế chỉ bàn giao cho nhau hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và nhận lại tiền đã mượn của ông 250.000.000 đồng chứ không có việc mua bán thửa đất 332 giữa ông và ông D vì không làm thủ tục tại công chứng và cũng không giao nhà đất cho nhau, sau đó ông T theo kết luận điều tra đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng số 2658 (đã được hai bên thoả thuận huỷ bỏ bằng văn bản 2071) mà ông T không giao nộp khi huỷ hợp đồng 2658 để làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình là không đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh D vô hiệu là đúng có căn cứ pháp luật.

* Đối với kháng cáo của ông Trịnh Văn T1: Ông Trung thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 332 với ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, đây là giao dịch ngay tình; sau đó ông T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016. Tuy nhiên do việc sang tên quyền sử dụng thửa đất từ ông D cho ông T là vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông T1 là không có căn cứ pháp lý, không đảm bảo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 nên cũng vô hiệu theo khoản 2 Điều 138, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Do các giao dịch nêu trên đã được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 vô hiệu là đúng nhưng nhận định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật tại Điều 122 là chưa chính xác, cấp phúc thẩm sửa lại vô hiệu theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Văn T1, cấp sơ thẩm xác định việc cấp giấy chứng nhận trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải quyết định hành chính cá biệt nên không tuyên hủy mà căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật để đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là “*Kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*”. Các vấn đề khác chỉ là hậu quả của giải quyết khởi kiện xem xét hợp đồng công chứng vô hiệu nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 chỉ áp dụng án phí không có giá ngạch là

300.000 đồng. Có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam về việc sửa án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Anh T.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Anh T, ông Trịnh Văn T1 phải chịu theo quy định, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp.

Từ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh T và kháng cáo của ông Trịnh Văn T1; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/TCDS-ST ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 và các Điều 92, 147, 157, 158, 164, 165, 184, 185, 227, 228, 244, 266, 271, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 127, 129, 137, 138, 410, 424 Bộ luật dân sự năm 2003; các Điều 132, 155, 157, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49 Luật đất đai năm 2005; các Điều 106, 195 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 2 và 46 của Luật Công chứng năm 2014; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2658, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2011 vô hiệu và buộc ông Nguyễn Anh D phải trả lại 04 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 15/11/2011 tại Văn phòng C2 cho ông Phạm Văn A.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã thay đổi, bổ sung của nguyên đơn, cụ thể:

2.1. Công nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 2701, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/VBHB do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh T là hợp pháp.

2.2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2702, quyền số 01-2011-TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2011 giữa ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Anh D vô hiệu.

2.3. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 388/2016/HĐGD ngày 17/5/2016 tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Anh T, bà Trịnh Thị P và ông Trịnh Văn T1 vô hiệu.

2.4. Xác định ông Phạm Văn A là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ PL9 tại xóm I P, xã T, huyện K (nay là tổ H, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam) đã được UBND huyện K, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923593 ngày 25/08/2009. Ông Phạm Văn A có nghĩa vụ thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Anh T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với khoản tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Phạm Văn A đã bỏ ra thanh toán là 5.500.000 đồng, ông Nguyễn Anh T phải có trách nhiệm thanh toán, trả lại ông Phạm Văn A.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Anh T phải nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

5.2. Ông Phạm Văn A được hoàn trả lại khoản tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004719 ngày 24/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T, ông Trịnh Văn T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng, được đối trừ số tiền ông Nguyễn Anh T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000510 ngày 11/11/2024 và đối trừ số tiền ông Trịnh Văn T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000508 ngày 07/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa DS; HCTP; KTNV.

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

Nguyễn Mạnh Hùng