

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-PT

Ngày: 15/02/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán:

ông Cao Minh Lễ;

ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: ông Ngô Huỳnh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2022 và ngày 15 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày 08/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2021/QĐ-PT ngày 10/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2021/QĐ-PT ngày 09/6/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 736/TB-TA ngày 16/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022 ngày 12/01/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; nơi cư trú: số 680 Tổ 17, ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1998; nơi cư trú: số 680 Tổ 17, ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ 08, ấp ML, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: ông Nguyễn Minh T; nơi cư trú: Tổ 43, ấp CH, xã BL, huyện C, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2021, có mặt.

2. Bà Hạ Thị S, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ 08, ấp ML, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trương Ngọc A, sinh năm 1971;

2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: Tổ 10, khóm ĐA, phường ĐX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà P: ông Nguyễn Tấn G, sinh năm 1977; nơi cư trú: số 72/21 LH 1, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976; nơi cư trú: ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú; địa chỉ: ấp Vĩnh Thành, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Châu Phú là ông Nguyễn Văn N – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Phú, theo văn bản ủy quyền số 19/GUQ-UBND ngày 03/7/2017, vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín; địa chỉ: số 266 – 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

6. Phòng Công chứng Châu Đốc (nay là Văn phòng công chứng Lâm Ngọc Hên); địa chỉ: số 37 Quang R, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, vắng mặt.

7. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1998; nơi cư trú: số 680 Tổ 17, ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm 2002; nơi cư trú: số 680 Tổ 17, ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

9. Ông Trần Văn O, sinh năm 1964; nơi cư trú: ấp MH, xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

10. Bà Võ Thị Thùy D (H); nơi cư trú: ấp MC, xã MĐ, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào ngày 07 tháng 01 năm 2012, vợ chồng ông C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà S 3.216m², loại đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã MP, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 150.000.000 đồng, ông Đ, bà S đã nhận đủ tiền 150.000.000 đồng và đã giao đất cho vợ chồng ông C sử dụng, có lập hợp đồng mua bán đất ruộng. Ông Đ, bà S hẹn đến ngày 07 tháng 6 năm 2012 làm thủ tục sang tên nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Khoảng tháng 01 năm 2016 ông C phát hiện ông Đ, bà S đã lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trương Ngọc A và bà Nguyễn Thị Bích P. Nay ông C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà S phải thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.216m² theo thửa 662, 663, như đã giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2012. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông Đ, bà S thì yêu cầu ông Đ, bà S phải trả theo giá chuyển nhượng hiện nay là 70.000đ/m² và ông C sẽ trả lại đất cho ông Đ, bà S. Đến thời điểm hiện nay giá không có thay đổi, ông C yêu cầu bồi thường giá 70.000đ/m² x 3.216m² = 225.120.000 đồng. Ông C xác định không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

Ông A yêu cầu ông C trả phần đất diện tích 3.216m² mà ông C đang canh tác, ông C không đồng ý vì ông C không quan hệ giao dịch với ông A, không chiếm đất ông A.

2. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 2012, vợ chồng ông có nhận cổ đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S 05 công tằm điền, tọa lạc tại ấp MH, xã MĐ, huyện C, tỉnh An Giang, với giá cổ là 38 chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường, thời hạn cổ là 10 vụ lúa tính từ vụ Đông Xuân năm 2012, nếu đến hạn mà ông Đ, bà S không chuộc lại đất thì vợ chồng ông vẫn tiếp tục canh tác trên đất nhưng khoảng tháng 11 năm 2015 vợ chồng ông biết được diện tích đất này ông Đ, bà S đã chuyển nhượng cho ông A, bà P. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa ông với ông Đ, bà S; ông Đ, bà S phải trả lại cho vợ chồng ông 38 chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường, vợ chồng ông sẽ trả lại đất. Ông xác định không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

Ông A yêu cầu ông trả lại đất 5.537m² mà ông đang canh tác, ông không đồng ý vì ông không quan hệ giao dịch với ông A, ông không chiếm đất của ông A.

3. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Đối với yêu cầu của ông C: Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông C diện tích đất như ông C trình bày hơn 10 năm, đã nhận đủ tiền nhưng hình thức trả dần, đất đã giao xong, chưa sang tên chuyển nhượng, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp cho Ngân hàng vào thời điểm chuyển

nhượng, nay yêu cầu ông C tiếp tục canh tác. Nếu hợp đồng vô hiệu thì đồng ý hoàn trả theo giá chuyển nhượng ban đầu là 50.000.000 đồng/công, tổng cộng là 150.000.000 đồng, vì thực chất ông C cũng có canh tác trên đất để thu lợi nhuận trên phần đất đó.

Đối với yêu cầu của ông L: Vào năm 2012 ông có cổ đất cho vợ chồng ông L với số vàng đúng như ông L đã trình bày là 38 chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường. Đất cầm cố là đất thuộc quyền sử dụng của bà Hạ Thị S (vợ ông). Lúc cổ đất thì có vợ chồng ông Đ, bà S với ông L ký hợp đồng, bà K (vợ ông L) không ký vào hợp đồng. Hiện tại gia đình ông quá khó khăn, bản thân ông đang mang bệnh nên không có tiền chuộc lại đất, yêu cầu ông L, bà K tiếp tục canh tác.

Đối với ông Trương Ngọc A và bà Nguyễn Thị Bích P: Ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015 mà vợ chồng ông đã ký kết với ông A, bà P, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06045, tờ bản đồ số 8, thửa đất số 491, 492, 493, 496, 499, 662 và 663 đứng tên ông A, bà P, với lý do ông không biết ông A, bà P, vợ chồng ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà P và ông cũng không có nhận tiền từ ông A, bà P. Vợ chồng ông có đến Văn phòng công chứng Châu Đốc ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giá 55.000.000 đồng/công) nhưng chuyển nhượng cho người khác không phải là ông A, bà P, thực tế ông không có nhận tiền, khi ký tên cũng không có mặt ông A, bà P. Sự việc cụ thể là như thế này: ông biết một người tên H (Võ Thị Thùy D), người này có thỏa thuận mua đất khoảng 15 công (phần đất đang tranh chấp) bà H yêu cầu ông bán đất với giá 50.000.000 đồng/công, ông không đồng ý, đến khi các bên thỏa thuận được với giá 55.000.000 đồng/công thì bà H đã chở vợ chồng ông đi ký tên chuyển nhượng ở Văn phòng công chứng ở Châu Đốc, ký xong thì bà H kêu về 07 ngày sau bà H sẽ trả tiền, nhưng bà H không trả tiền cho ông. Tiếp tục bà H kêu chở ông đến Quỹ tín dụng Mỹ Bình ký cái gì đó vợ chồng ông cũng không biết. Sau đó, Quỹ tín dụng Mỹ Bình mới thông báo cho vợ chồng ông là vợ chồng ông đã vay 80.000.000 đồng của Quỹ tín dụng Mỹ Bình và tài sản thế chấp là đất thổ cư của vợ chồng ông. Ký xong các giấy tờ theo yêu cầu của bà H, ông chờ hoài không thấy bà H đem trả tiền cho vợ chồng ông, chờ từ 23 Tết năm 2015 đầu 2016 đến nay không trả tiền.

Ngoài ra, ông Đ còn trình bày thêm đề nghị Tòa án xem xét kỹ lại tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng vì vợ chồng ông không quen biết ông A, bà P, không gặp ông A, bà P và cũng không có quan hệ gì với ông A, bà P thì tại sao ông A có giấy nhận nợ 450.000.000 đồng từ năm 2013, đến năm 2015 mới ký hợp đồng chuyển nhượng, vấn đề này có sự lừa đảo. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông A, bà P, ông yêu cầu nhận lại đất (11,5 công), nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không trả tiền cho ông A vì ông không có nhận tiền của ông A. Ông xác định không yêu cầu Tòa án định giá lại phần diện tích tranh chấp.

Phần đất mà ông A, bà P có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông đã giao cho ông A, bà P thửa đất số 493, 496, 499, một phần đất chưa có giấy chứng nhận và Ông A cho người khác thuê. Phần đất mà ông A cho thuê có bao gồm phần đất mà vợ chồng ông chưa được cấp giấy. Khi ông A đến ban áp liên hệ cho thuê đất, ông biết sự việc nhưng ông không nói, vì ông để chờ xem ông A đến nói chuyện với ông và trả tiền cho ông.

4. Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/11/2018 bị đơn bà Hạ Thị S trình bày: Vào năm 2015 vợ chồng bà có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H tại Văn phòng công chứng Châu Đốc. Vợ chồng bà ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có trong giấy chứng nhận. Bà H hứa làm thủ tục xong sẽ đưa tiền cho vợ chồng bà nhưng bà H không đưa. Vợ chồng ông bà chỉ biết bà H chứ không biết ông A, bà P. Tại phòng công chứng chỉ có vợ chồng bà và bà H, không có vợ chồng ông A, bà P khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà không xem bên trong hợp đồng ai là người nhận chuyển nhượng mà tự nghĩ rằng người nhận chuyển nhượng là bà H. Bà H không ký tên vào mục người nhận chuyển nhượng, mục người nhận chuyển nhượng để trống, vợ chồng bà ký vào mục người chuyển nhượng. Vợ chồng bà không có vay tiền, không nhận tiền cọc của ông A, bà P. Bà yêu cầu làm rõ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông A, bà P.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc A trình bày:

Ngày 10/02/2015 vợ chồng Ông A có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Hạ Thị S diện tích đất 14.878m², loại đất trồng lúa nước, giá chuyển nhượng là 744.000.000 đồng, vợ chồng ông A đã trả đủ tiền cho ông Đ, bà S, hợp đồng có công chứng và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06045, tờ bản đồ số 8, thửa đất số 491, 492, 493, 496, 499, 662 và 663. Khi nhận đất canh tác thì phát hiện ông C canh tác trên thửa số 662, 663 với diện tích 3.216m², ông L canh tác trên thửa 499, 496, diện tích 5.537m², vợ chồng ông có báo chính quyền địa phương nhưng chưa được giải quyết. Nay yêu cầu ông C và ông L phải trả lại đất cho ông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đứng tên ông Đ, bà S, thời điểm đó giao tiền tại Quỹ tín dụng Mỹ Bình (Phú Tân) vào khoảng trước ngày 12/02/2015, trả đủ khoảng 470.000.000 đồng cho Quỹ tín dụng, ông là người trả, ông Đ ký tên, ông cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà S. Sau đó, ông và ông Đ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 744.000.000 đồng, do ban đầu ông Đ nợ ông 450.000.000 đồng. Vậy ra 920.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Đ hứa trả nhưng không trả. Chỉ có ông Đ là người vay tiền, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì cả ông Đ và bà S đều ký tên đồng ý chuyển nhượng.

Phần đất hiện đang canh tác là 02 thửa 3a, 4 theo bản vẽ, trong đó 05 công (thửa 4) là ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông A, bà P được cấp.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả ông 3.216m², loại đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã MP, huyện C, tỉnh An

Giang và yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông diện tích đất 5.537m², loại đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã MP, huyện C, tỉnh An Giang. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với ông Đ, bà S vô hiệu thì yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

6. *Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 21/11/2017 người liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:* Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn L.

7. *Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày ngày 21/11/2017 đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:* Ông Đ, bà S có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Sau đó, ngày 10/02/2015 ông Đ, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng công chứng Châu Đốc. Khi có công chứng cụ thể nên bộ phận tham mưu cấp giấy đã xác minh. Ngày 12/02/2015 ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà P Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú không đồng ý vì việc cấp giấy đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định.

8. *Phòng Công chứng Châu Đốc (nay là Văn phòng công chứng Lâm Ngọc Hên):* Vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

9. *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín:* Vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

10. *Ông Trần Văn O trình bày:* Ông không tranh chấp với các đương sự trong vụ án, phần đất theo bản vẽ có tên của ông nhưng không phải là đất của ông, có sự chồng chéo như vậy là do lúc trước cấp giấy theo bản đồ không ảnh. Nay ông xác định không tranh chấp.

11. *Bà Võ Thị Thùy D (H):* Vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang tuyên xử:

1. Dành cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S khởi kiện thành vụ kiện khác đối với ông A, bà P đòi lại diện tích đất 4.947m² tại các điểm 13, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C ngày 22/11/2019 theo quy định pháp luật.

2. Dành cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S khởi kiện thành vụ kiện khác đối với bà Võ Thị Thùy D theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn Đ và bà Hạ Thị S vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Hạ Thị S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 225.120.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn Đ và bà Hạ Thị S vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Hạ Thị S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L 38 chỉ vàng 24kr loại vàng thị trường.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06054 ngày 12/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P.

6. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P đối với ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L:

- Buộc ông Nguyễn Văn C trả cho ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P diện tích đất $3.216m^2$, thửa số 662, 663 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C ngày 22/11/2019.

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P diện tích đất $5.537m^2$, thửa số 496, 499 tại các điểm 6, 7, 8, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C ngày 22/11/2019.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2020 ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông A, bà P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ, bà S; ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập với ông A, bà P và yêu cầu kháng cáo; ông A, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu đối với ông C, ông L. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đ trình bày:

Thời gian không nhớ ông có đến Quỹ Tín dụng Mỹ Bình để vay 80.000.000đ, khi đến thì gặp bà H (tự D), có nhờ bà H làm giúp hồ sơ vay, nhưng không vay được, sau đó ông và bà S có chuyển nhượng cho bà H $14.878m^2$ đất giá 55.000.000đ/ $1.000m^2$. Giữa vợ chồng ông và bà D không có quan hệ vay tiền, trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng không đặt cọc, bà D hẹn 7 ngày sau sẽ giao đủ tiền, nhưng cho đến nay bà D chưa giao tiền cho vợ chồng ông.

Ông thừa nhận vợ chồng có đến Văn phòng Công chứng Châu Đốc chuyển nhượng đất cho bà D, có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/02/2015, xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/02/2015 là của vợ chồng ông, nhưng chưa nhận tiền, không chuyển nhượng phần đất 14.878m² cho ông A, bà P. Vợ chồng ông không ký tên vào các hợp đồng vay tiền, biên nhận và biên nhận kiêm hợp đồng đặt cọc do ông A, bà P cung cấp; không nhận tiền gì của ông A, bà P. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng không giao đất cho bà D mà ông A, bà P tự vào chiếm đất làm, khi ông A, bà P sử dụng đất thì vợ chồng ông biết nhưng do bị đe dọa nên không phản đối. Tuy nhiên, cho dù là bà D hay ông A, bà P thì nay ông vẫn đồng ý chuyển nhượng đất, nhưng chưa nhận được tiền nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà P. Nếu ông A, bà P trả tiền thì ông đồng ý chuyển nhượng.

Ông xác định trước đây vợ chồng ông chỉ có vay của Quỹ Tín dụng Mỹ Bình 80.000.000đ, không vay 460.000.000đ; ông A, bà P không trả tiền cho Quỹ Tín dụng Mỹ Bình thay vợ chồng ông. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà D thì cô cho ông L 05 công giá 38 chỉ vàng, chuyển nhượng cho ông C 3 công giá 150.000.000đ. Hiện nay ông ông A, bà P đang sử dụng phần đất khoảng hơn 6.000m² trong tổng diện tích 14.878m² (phần còn lại ông C, ông L sử dụng) và phần đất 4.974m² của vợ chồng ông chưa được cấp quyền sử dụng nhưng phía ông A, bà P cũng đang sử dụng.

Người đại diện cho ông A, bà P trình bày:

Ông A, bà P quen biết ông Đ, bà S trong trường hợp nào ông không biết. Ông A, bà P có cho ông Đ, bà S vay tiền nhiều lần từ năm 2013, 2014; có chuyển nhượng của ông Đ, bà S phần đất 14.878m² giá 744.000.000đ. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ, bà S đang thế chấp vay 450.000.000đ tại Quỹ tín dụng Mỹ Bình nên ông A, bà P trả cho Quỹ Tín dụng Mỹ Bình 460.000.000đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Tuy ông A, bà P không cung cấp được chứng cứ trả tiền cho Quỹ Tín dụng Mỹ Bình nhưng hai bên có lập Hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2015, đến ngày 10/02/2015 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Do ông Đ, bà S nợ ông A, bà P 105.000.00đ (biên nhận ngày 06/12/2004), 450.000.000 theo Hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2015 và 460.000.000đ mà ông A, bà P đã trả cho Quỹ Tín dụng Mỹ Bình, tổng cộng là 1.015.000.000đ trừ tiền chuyển nhượng 744.000.000đ thì ông Đ, bà S còn nợ lại ông A, bà P 271.000.000đ.

Hiện nay ông A, bà P đang sử dụng thửa 3b diện tích 3.058m² và diện tích 4.947m². Các thửa đất có chồng lấn với các ông bà Hạ Kim B, Trần Văn O theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 11/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T thì ông A, bà P tự thỏa thuận, không tranh chấp.

Phần tranh luận:

Ông T đại diện ông Đ: Yêu cầu làm rõ mối quan hệ giữa Đ, S và A, P; hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2015 không đo đạc; khi ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt ông Đ, bà S mà Văn phòng Công chứng vẫn xác nhận.

Thực tế ông Đ, bà S không ký tên vào các loại giấy tờ, chưa nhận được tiền chuyển nhượng, yêu cầu ông A, bà P trả 744.000.000đ, nếu không trả tiền thì phải trả lại đất.

Ông G đại diện ông A, bà P: ông Đ, bà S có chuyển nhượng đất cho ông A, bà P. Ông A, bà P đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà S căn cứ vào các biên nhận, Hợp đồng vay tiền, biên nhận kiêm hợp đồng đặt cọc và Kết luận giám định. Đối với biên nhận và biên nhận kiêm đặt cọc ngày 23/8/2013 chưa đủ cơ sở kết luận là chữ ký của ông Đ, chứ không phải không là chữ ký của ông Đ. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông Đ, bà S đã giao đất cho ông A, bà P sử dụng kê cả phần đất 4.974m² chưa được cấp quyền sử dụng, Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà P là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: bị đơn thực hiện quyền kháng cáo trong hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng quy định. Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Về yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà S đối với ông A, bà P: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà S với ông A, bà P ngày 10/02/2015, được Văn phòng Công chứng Châu Đốc xác nhận; ông A, bà P đã được cấp quyền sử dụng ngày 12/02/2015 diện tích 14.878m². Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú có ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà P là đúng quy định của pháp luật, nên hợp pháp và được pháp luật công nhận. Ông Đ, bà S không thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông A, bà P, thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà H, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Hồ sơ thể hiện ngày 23/8/2013 ông Đ ký biên nhận 450.000.000đ, ngày 16/01/2015 ký và điểm chỉ vào hợp đồng vay 480.000.000đ có công chứng.

Tại Kết luận số 39/KLGD-PC09 ngày 25/6/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang, kết luận: dấu vân tay, chữ ký của ông Đ trong hợp đồng vay tài sản, biên nhận kiêm hợp đồng đặt cọc số tiền 105.000.000đ và hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2015 số tiền 480.000.000đ là do cùng một người ký và in ra. Mặt khác ông Đ, bà S đã trực tiếp giao 11 công đất cho ông A, bà P trong đó có 06 công nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ đã chuyển nhượng và 05 công chưa được cấp quyền sử dụng. Như vậy ông Đ, bà S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2015 là không có căn cứ. Ông Đ, bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Đ, bà S kháng cáo trong hạn luật định và có đơn miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt, có mặt của người tham gia tố tụng: Các đương sự Nguyễn Thị K, Ủy ban nhân dân huyện C, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, Phòng Công chứng Châu Đốc, Nguyễn Thị Kiều M, Trần Văn O, Võ Thị Thùy D đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt, họ cũng không kháng cáo, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm. Đối với bà Hạ Thị S có kháng cáo nhưng vắng mặt, tuy nhiên xét thấy kháng cáo của ông Đ và bà S có liên quan với nhau, không thể tách rời, nên khi xem xét kháng cáo của ông Đ thì phải xem xét luôn kháng cáo của bà S. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về ủy quyền tham gia tố tụng: Ngày 09/02/2022 ông Nguyễn Văn C có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Y tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền không có công chứng hay chứng thực. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự 2015 không quy định văn bản ủy quyền bắt buộc phải có công chứng hay chứng thực, nên Hội đồng xét xử chấp nhận ủy quyền của ông C.

[4] Đối với các quan hệ tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Đ, bà S và giữa ông L với ông Đ, bà S do các đương sự không kháng cáo nên không đề cập.

[5] Xét kháng cáo của ông Đ, bà S:

Theo hồ sơ thể hiện ông Đ, bà S được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng 14.878m² đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 02447/QSDĐ/hF ngày 28/7/1993, thửa đất số 491, 492, 493, 496, 499, 662, 663 tờ bản đồ số 8. Ngày 10/02/2015 ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông A, bà P toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 744.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của Văn phòng Công chứng Châu Đốc, An Giang. Ông Đ, bà S thừa nhận có đến Văn phòng Công chứng Châu Đốc ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng 10/02/2015, nhưng lại cho rằng ông bà không quen biết ông A, bà P, không chuyển nhượng đất cho ông A, bà P mà chỉ có chuyển nhượng đất cho bà D (H), ông bà chưa nhận được số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, vợ chồng ông đã bị lừa dối nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng với ông A, bà P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà P. Ông cũng cho rằng từ trước đến nay vợ chồng ông chỉ vay của Quỹ Tín dụng Mỹ Bình 80.000.000đ, ngoài ra không ký hợp đồng nào để vay số tiền 450.000.000đ.

Xét thấy, việc ông Đ, bà S cho rằng bị lừa dối, không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông A, bà P là chưa có cơ sở thuyết phục bởi các lý do sau:

Tại biên bản hòa giải ngày 26/10/2015 tại Văn phòng ấp Phú Hưng (BL58, 59) ông Đ có trình bày: *“Tôi và vợ tôi có thừa nhận có đất cho ông L, R và có bán đất cho ông C với diện tích và số tiền nêu trên, nay tôi đồng ý thỏa thuận trong vòng 3 tháng tôi và vợ tôi lo số tiền và diện tích nêu trên để trả và tách thửa cho ông R, L, C vì hiện nay số đất tôi bán cho ông Trương Ngọc A, tôi chưa lấy tiền đủ nên hiện nay tôi tiến hành khởi kiện ông A để lấy tiền và đất để trả lại cho ông R, L, C Trong vòng 1 tháng để tôi khởi kiện ông A ra tòa để lấy số tiền và đất còn thiếu của tôi để tôi trả lại số tiền và đất cho ông R, L, C”*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ thừa nhận đã giao 6.000m² đất trong tổng diện tích 14.878m² và kể cả phần đất 4.947m² của ông bà chưa được cấp quyền sử dụng cho ông A, bà P sử dụng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông lại cho rằng bị phía ông A, bà P cho nhiều người đến đe dọa nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa ông Đ thừa nhận ông và bà S có đến Văn phòng Công chứng Châu Đốc ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Tại đơn giải trình ngày 22/4/2020 (BL 675) ông Đ trình bày *“Đối với ông Trương Ngọc A có làm hợp đồng chuyển nhượng 14 công 8 đất qua trung gian cô Võ Thị Thùy D”*.

Hơn nữa ông Đ cho rằng không vay số tiền 450.000.000đ của Quỹ tín dụng Mỹ Bình, không nhận 450.000.000đ của ông A, bà P để trả cho Quỹ tín dụng Mỹ Bình. Nhưng tại phiên tòa ngày 15/02/2022 sau khi Hội đồng xét xử quay lại phần hỏi thì ông Đ lại trình bày có vay của Quỹ tín dụng Mỹ Bình 450.000.000đ, nhưng đã trả xong trước ngày chuyển nhượng đất cho bà H (D) khoảng 2-3 tháng. Lời khai của ông Đ trước sau mâu thuẫn không thuyết phục, không phù hợp với chứng cứ do Quỹ tín dụng Mỹ Bình cung cấp vào ngày 10/02/2022, thể hiện vào ngày 20/01/2015 ông Đ, bà S có ký Hợp đồng tín dụng vay của Quỹ tín dụng Mỹ Bình 450.000.000đ, đến ngày 09/02/2015 trước ngày lập hợp đồng chuyển nhượng với ông A, bà P ông Đ trả vốn 450.000.000đ và lãi 3.300.000đ. Như vậy, việc ông A, bà P cho rằng có giao tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà S bằng hình thức trả thay vốn vay và lãi cho Quỹ tín dụng Mỹ Bình là có căn cứ.

Đối với các Hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2015 số tiền 480.000.000đ, hợp đồng vay tài sản ngày 06/12/2014, biên nhận kiêm hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2014, biên nhận ngày 06/12/2014 (BL 418, 423, 422, 421), ông Đ, bà S cho rằng không ký tên, nhưng căn cứ vào Kết luận số 39/KLGD-PC09 ngày 25/6/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang, kết luận: dấu vân tay, chữ ký là của ông Đ; ông Đ cho rằng không vay tiền của ông A, bà P nhưng không lý giải được tại sao lại ký tên, in dấu vân tay vào các hợp đồng và biên nhận nêu trên.

Từ những lập luận nêu trên có cơ sở xác định ông Đ, bà S có chuyển nhượng cho ông A, bà P phần đất 14.878m² bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015, hợp đồng có công chứng theo quy định của pháp luật, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú căn cứ vào hợp đồng chuyển

nhượng nêu trên cấp quyền sử dụng đất cho ông A, bà P là phù hợp. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà P là có căn cứ. Ông Đ, bà S không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ yêu cầu ông A, bà P trả số tiền chuyển nhượng 744.000.000đ, xét thấy tại cấp sơ thẩm và đơn kháng cáo ông Đ, bà S không có yêu cầu này, cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do ông Đ, bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Hạ Thị S với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Về án phí phúc thẩm: miễn cho ông Đ, bà S.

Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- TAND huyện Châu Phú (1);
- THADS huyện Châu Phú (1);
- Đương sự (16);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng