

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **30/2020/DS-PT**

Ngày: 26 – 02 – 2020.

V/v “Yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán:

1. Ông Hoàng Kim Khánh.

2. Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 230/2019/DS-PT ngày 09/12/2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2019/QĐXX-PT ngày 30/12/2019, Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962. (Có mặt)

Nơi cư trú: 118 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắc Lắc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Ngọc C - Luật sư Văn phòng luật sư Tín N thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắc Lắc.

Địa chỉ: số 45 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắc Lắc. (Có mặt)

- Bị đơn: Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắc Lắc.

Địa chỉ: Số 33 Nguyễn Thị Minh Kh, Tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hữu Th, chức vụ: Trưởng phòng công chứng số 2 tỉnh Đắc Lắc. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1967. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Tăng T, sinh năm 1966. (Có mặt)

Cùng trú tại: 96/18 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Đinh Thị P, sinh năm 1963. (Có mặt)

Nơi cư trú: 118 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk.

4. Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1981.

5. Ah Hoàng Văn L, sinh năm 1985.

6. Ah Hoàng Văn L1, sinh năm 1988.

7. Chị Hoàng Thị L1, sinh năm 1991.

8. Ah Hoàng Văn L2, sinh năm 1992.

Cùng trú tại: 118 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị L, Anh Hoàng Văn L, Anh Hoàng Văn L1, chị Hoàng Thị L1 và anh Hoàng Văn L2: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962. Nơi cư trú: 118 Lê D, tổ dân phố 6, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

9. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1970. *(Vắng mặt, có đơn xin từ chối tham gia tố tụng).*

Địa chỉ: 723 Cách Mạng Tháng T, phường 6, Quận Tân B, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 7 năm 2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:**

Vợ chồng ông Hoàng Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Ng vào năm 2008, đã được UBND huyện Krông P điều chỉnh biến động sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 14848; Thửa đất số: 361; Tờ bản đồ số: 17 vào ngày 19/01/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ gia đình ông T làm nhà và sinh sống ổn định trên diện tích đất nay.

Tuy nhiên hiện nay, Quyền sử dụng đất nêu trên đã được làm hợp đồng “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” mà bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T - bà Đinh Thị Ph; bên nhận chuyển nhượng là: ông Nguyễn Tăng T và bà Nguyễn Thị Phương L, hợp đồng được lập và công chứng vào ngày 13/03/2014 tại Phòng Công chứng số 2, theo số công chứng: 866; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong khi bản thân ông Hoàng Văn T là bên chuyển nhượng không hề hay biết gì về hợp đồng này, cũng như không ký hay điểm chỉ vào hợp đồng này.

Việc công chứng hợp đồng liên quan đến tài sản của ông Hoàng Văn T nhưng không có sự đồng ý cũng như không có chữ ký; chữ viết, điểm chỉ của người sở hữu ông Hoàng Văn T là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền

và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông Hoàng Văn T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng: 866; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng vào ngày 13/03/2014 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Văn T không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu vì ông Hoàng Văn T chưa giao nhà đất cho ai. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T hiện nay đang đứng tên pháp lý của ông Nguyễn Tăng T và bà Nguyễn Thị Phương L thì ông Hoàng Văn T sẽ yêu cầu các cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh cơ sở pháp lý sau.

*** Tại bản tự khai ngày 30 tháng 8 năm 2018 của bị đơn Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk do ông Phan Hữu Th là người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 2 khai:**

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng viên Nguyễn Ngọc K ký công chứng từ năm 2014, tuy nhiên do thời gian đã lâu và công chứng viên Nguyễn Ngọc K nay đã không còn công tác tại Phòng công chứng số 2 cho nên Phòng công chứng số 2 không thể nắm rõ hết được tất cả các nội dung như bên nguyên đơn trình bày.

- Theo hồ sơ lưu tại phòng công chứng, việc Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 866, quyền: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 13/03/2014 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hoàng Văn T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Vào thời điểm chuyển nhượng, giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T - bà Đinh Thị Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tăng T - bà Nguyễn Thị Phương L thì chị L, anh L, anh L1, chị L1 và anh L2 đã đủ 18 tuổi nhưng các anh chị hoàn toàn không hề hay biết gì về hợp đồng này, cũng như không ký hay điem chỉ vào hợp đồng này, trong khi đó đất chuyển nhượng là đất mang tên hộ gia đình. Đồng thời chữ ký của ông Hoàng Văn T trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký giả. Do đó, chị L, anh L, anh L1, chị L1 và anh L2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương L và ông Nguyễn Tăng T trình bày:**

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2014, vợ chồng tôi là Nguyễn Thị Phương L - Nguyễn Tăng T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 17, diện tích 74,8m², của vợ chồng bà Đinh Thị Ph - ông Hoàng Văn T.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, chúng tôi đã làm đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định (hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được xác lập tại Phòng công chứng số 2 - tỉnh Đắk Lắk) và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất chi nhánh Krông P đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang cho chúng tôi là ông Nguyễn Tăng T - bà Nguyễn Thị Phương L. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Khi bán đất cho tôi thì bà Đinh Thị Ph có gọi điện thoại cho ông Hoàng Văn T, bà Ph có đưa máy cho tôi nghe. Ông Hoàng Văn T đồng ý bán. Bà Ph nói chú ông T bị đau nặng, ông T phải về Bắc nên ủy quyền cho bà Ph ở lại để bán đất cho chúng tôi để lấy tiền trả cho Quỹ tín dụng. Do đó bà Ph đã ký giấy bán đất cho chúng tôi (giấy tờ viết tay). Bà Phương làm thủ tục giấy tờ sang tên vợ chồng chúng tôi thì chúng tôi mới đưa đủ tiền. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T.

*** Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ph khai:**

Đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 13/3/2014 tôi thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Đinh Thị Ph ở phía dưới bên chuyển nhượng là do tôi trực tiếp ký và viết tên Đinh Thị Ph. Còn chữ ký và tên Hoàng Văn T (chồng tôi) phía dưới bên chuyển nhượng không phải là của chồng tôi vì tất cả các giấy tờ có liên quan đối với bà Nguyễn Thị Phương L chồng tôi không được biết. Nay ông Hoàng Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu thì tôi đồng ý vì các lý do sau:

- Thứ nhất, vợ chồng tôi không đến phòng công chứng số 2 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Tăng T và bà Nguyễn Thị Phương L.

- Thứ hai, bà Nguyễn Thị Phương L nói là cầm nhà giúp tôi, 03 năm sau cho tôi chuộc lại nhà rồi bà L đưa giấy tờ cho tôi ký tại nhà bà L, tôi không đọc nội dung như thế nào. Ký xong tôi về chứ tôi không đến phòng công chứng số 2 để công chứng. Bây giờ tôi mới biết các giấy tờ mà tôi đã ký tại nhà bà L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc K khai:**

Theo quy định của pháp luật công chứng thì khi công chứng viên nhận đủ hồ sơ của người yêu cầu công chứng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (các giấy tờ cần thiết nếu có) thì công chứng viên giao cho chuyên viên giúp việc soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng rồi cho các bên tham gia giao kết hợp đồng ký vào từng trAg của hợp đồng sau đó công chứng viên ký và chuyển văn thư đóng dấu lưu hồ sơ.

Trường hợp người yêu cầu công chứng đã soạn thảo sẵn Hợp đồng thì công chứng viên yêu cầu những người giao kết hợp đồng ký vào hợp đồng sau đó công chứng viên ký và chuyển văn thư đóng dấu, vào sổ và lưu trữ. Vì vậy với khối lượng công việc nhiều nên tôi không nhớ chi tiết được từng vụ việc cụ thể. Đề nghị quý tòa xem xét hồ sơ gốc hiện còn lưu trữ tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để xử lý theo quy định.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử:

- Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 106, 107, 108, 109, 110, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ vào các Điều 106, 107, 113, 127 của Luật đất đai 2003; điểm a khoản 3 Điều 43, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06 tháng 04 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Cụ thể là “Tuyên bố văn bản công chứng số 866, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng vào ngày 13/03/2014 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn T - bà Đinh Thị Ph với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tăng T - bà Nguyễn Thị Phương L vô hiệu”.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí cho việc Trung cầu giám định chữ ký, chữ viết và chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2019, nguyên đơn Hoàng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T trình bày:

- Đơn khởi kiện của ông T chỉ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu do chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông T. Tại thời điểm chuyển nhượng, các con của ông T đều trên 18 tuổi nhưng không được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng cũng là vi phạm quy định của pháp luật. Nhưng án sơ thẩm lại xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là không đúng yêu cầu khởi kiện.

- Ông T yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng. Kết luận giám định thể hiện yêu cầu của ông T là có căn cứ nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông T chịu chi phí giám định là không có căn cứ.

- Đây là yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, không cần phải xem xét – thẩm định và định giá tài sản, mặc dù ông T không yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xem xét – thẩm định – định giá tài sản và buộc ông T chịu chi phí cũng là không đúng.

- Hợp đồng được công chứng ngày 13/3/2014 nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng Luật đất đai năm 2003 để giải quyết là áp dụng không đúng pháp luật.

- Án lệ số 04 năm 2016 được áp dụng đối với hợp đồng mua bán nhà đất, cấp sơ thẩm lại áp dụng đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không đúng.

- Việc Tòa án đưa bản án khác để nhận định là không đúng trình tự, thủ tục thu thập chứng cứ.

- Ngoài ra, cấp sơ thẩm không cho xem biên bản phiên tòa, không cho người bảo vệ quyền lợi hỏi là vi phạm quy định.

Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Mặc dù kết luận giám định đã kết luận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký, chữ viết của ông T nhưng việc bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T – bà L là có thật. Trước khi bà Ph viết giấy bán đất cho vợ chồng ông T – bà L để trả nợ thì ông T đã lập giấy ủy quyền cho bà Ph, có chứng thực của UBND thị trấn Phước A. Việc bà Ph cho rằng không có việc chuyển nhượng mà chỉ cầm cố tạm trong thời gian 03 năm là không có căn cứ, bởi lẽ tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thể hiện cấp sơ thẩm đã hướng dẫn bà Ph khởi kiện phản tố nhưng bà Ph không thực hiện, bà Ph cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành, thửa đất đã được đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông T – bà L. Do đó, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm bảo vệ quyền – lợi ích hợp pháp của Luật sư về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T - bà Đinh Thị Ph và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương L - ông Nguyễn Tăng T được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng: 866, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 13/3/2014, đối tượng chuyển nhượng là Quyền sử dụng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số nhà 118 đường Lê D, thị trấn Phước A, huyện Krông P, được UBND huyện Krông P cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 014848 ngày 28/11/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Ng và đã được thay đổi cơ sở pháp lý sang tên hộ bà Đinh Thị Ph và ông Hoàng Văn T vào ngày 19/01/2009 do nhận chuyển nhượng vào ngày 30/12/2008, theo Kết luận giám định số 113/PC09 ngày 22/10/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công An tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: “Chữ ký, chữ viết mang tên Hoàng Văn T dưới mục “Bên A Bên chuyển nhượng” ở trang 3 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kí hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Văn T trong các tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2, M3, M4, **là không phải do cùng một người ký và viết ra**” (BL 97). Tại phiên tòa hôm nay, bà Ph cũng như vợ chồng bà L – ông T đều khai không biết ai là người đã ký và viết tên “Hoàng Văn T” trong Hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên đã không thực hiện đầy đủ các quy định của Luật công chứng.

[2.2] Tuy nhiên, xét bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị Ph thừa nhận “Trước đó, tôi có xác lập 01 giấy sang nhượng đất nhà cho bà Nguyễn Thị Phương L vào ngày 24/2/2014. Có thỏa thuận giá bán là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Tôi đã nhận số tiền 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) để trả tiền quỹ tín dụng, số tiền 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) là trả nợ cũ còn lại của tôi đối với bà Nguyễn Thị Phương L. Còn lại 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) thì ngày 6/3/2014 (Âm lịch), sau khi hoàn tất giấy tờ đất cho bà L thì bà L đã đưa đủ cho tôi” (BL 124). Lời thừa nhận của bà Ph là phù hợp với Giấy sang nhượng đất nhà lập ngày 24/2/2014 do bà L – ông T cung cấp, và bà Ph thừa nhận chữ ký, chữ viết tên “Đinh Thị Ph” trong giấy sang nhượng này là của mình; phù hợp lời trình bày của bà Ph trong vụ án dân sự

“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” đã được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 22/6/2018: “Căn nhà số 118 Lê D nguyên là của tôi và ông Hoàng Văn T đồng sở hữu. Trong quá trình làm ăn buôn bán tôi có thiếu nợ của bà Nguyễn Thị Phương L số tiền tổng cộng là: 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng). Đồng thời tôi có vay của Ngân hàng số tiền 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng). Biết được hoàn cảnh của tôi như vậy nên bà L đã nói với tôi là: “Chị vừa trả lãi cho Ngân hàng vừa trả lãi cho em thì chẳng mấy chốc chị mất nhà, thôi em đưa tiền cho chị trả Ngân hàng chị ra rút bìa đỏ về em cầm cho chị căn nhà và lô đất số 118 Lê D với giá 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), sau hai năm chị có tiền thì em cho chị chuộc lại, dù đất lên hay xuống thì em vẫn cho chuộc lại giá 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng)...tôi đã nhận của bà Nguyễn Thị Phương L và ông Nguyễn Tăng T số tiền 490.000.000đ để trả cho Ngân hàng hợp tác xã Chi nhánh Krông P... Tôi cầm số tiền nhận từ bà L ông T đi trả cho Ngân hàng hợp tác xã Chi nhánh Krông P, sau đó rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà L ông T”.

Trước khi bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phương L và ông Nguyễn Tăng T theo giấy tờ viết tay lập ngày 24/02/2014, ông Hoàng Văn T đã lập giấy ủy quyền cho bà Đinh Thị Ph có xác nhận của UBND thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 21/02/2014 với nội dung: “Tôi Hoàng Văn T ủy quyền cho vợ là Đinh Thị Ph, được toàn quyền sử dụng đất nhà hiện đang ở cho vợ tôi là đúng sự thật, đề nghị các cấp có thẩm quyền làm thủ tục cho tôi” (BL 30). Tài liệu này do vợ chồng bà L- ông T lưu giữ bản gốc và cung cấp cho Tòa án. Như vậy, việc ông T ủy quyền cho bà Ph được toàn quyền sử dụng nhà, đất thể hiện ý chí của ông T là từ bỏ quyền sử dụng nhà, đất của mình. Do đó, việc bà Ph tự định đoạt quyền sử dụng nhà, đất cho người khác không xâm phạm đến quyền lợi của ông Hoàng Văn T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trung Ngh vào ngày 26 tháng 9 năm 2013 (BL 221-223) mà ông Hoàng Văn T xuất trình để chứng minh việc vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất khác để trả nợ cho Quỹ tín dụng trung ương - Chi nhánh Đắk Lắk vào tháng 9 năm 2013, xét thấy : Theo hợp đồng vay tại Quỹ tín dụng trung ương - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch số 01 thì ngày vay là ngày 28/6/2013, số tiền vay : 450.000.000đ, thời hạn vay : 01 năm. Ông T không xuất trình được chứng từ trả nợ vào thời điểm tháng 9 năm 2013 như lời trình bày của ông T. Trong khi đó, vào ngày 26/02/2014, bà Đinh Thị Ph mới trả số tiền trên cho Quỹ tín dụng và Quỹ tín dụng đã trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Ph, cùng ngày 26/02/2014, bà Ph đã làm thủ tục đăng ký xóa thế chấp (BL 38, 64-65). Thời điểm bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền chuyển nhượng

trùng khớp với thời điểm bà Ph trả nợ cho Quỹ tín dụng, phù hợp lời thừa nhận của bà Ph về mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để trả nợ chung của vợ chồng.

Từ các phân tích nêu trên, có cơ sở khẳng định việc bà Đinh Thị Ph chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 118 đường Lê D, thị trấn Phước A, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Nguyễn Tăng T, bà Nguyễn Thị Phương L là có thật. Mục đích của bà Ph chuyển nhượng nhà đất cho bà L - ông T là để lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng trung ương - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch số 01 theo hợp đồng tín dụng đề ngày 28/6/2013. Theo Hợp đồng tín dụng thì đây là khoản vay chung của vợ chồng bà Ph - ông T, đồng thời trả cho khoản tiền mà bà Ph đã vay vợ chồng ông T - bà L để làm ăn. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn T - bà Đinh Thị Ph với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tăng T - bà Nguyễn Thị Phương L được công chứng ngày 13/03/2014 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk mặc dù có vi phạm quy định của Luật công chứng, nhưng xét về bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không xâm phạm đến quyền lợi của ông Hoàng Văn T, việc xác lập giao dịch vì mục đích chung của gia đình nên hợp pháp.

Đối với các con của ông T, bà Ph: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và vợ chồng ông T - bà Ph (*Hợp đồng số 1304/02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/12/2008*) thể hiện người mua là vợ chồng ông T - bà Ph. Các con của ông T - bà Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh có đóng góp chung trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình tố tụng chỉ cho rằng quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình nhưng không chứng minh có công sức đóng góp trong việc tạo lập tài sản nêu trên. Tại phiên tòa hôn nay, bà Ph khai nhận khi mua đất của bà Ng đã có nhà trên đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, các con của ông T, bà Ph không có kháng cáo. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, không xâm phạm đến quyền lợi của các con ông T, bà Ph.

Mặt khác, theo bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông P về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” mà nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương L và bị đơn là bà Đinh Thị Ph đã có hiệu lực pháp luật thì bà Đinh Thị Ph phải có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà số 118 Lê D, thị trấn Phước A, huyện Krông P tọa lạc tại thửa đất số 361, tờ bản đồ số 17 cho bà L. Mặc dù ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu do ông T và các con không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét toàn bộ bản chất vụ việc, và tuyên bác yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu do vi phạm hình thức của Hợp đồng là giải quyết triệt để vấn đề và có căn cứ.

[3] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Mặc dù kết luận giám định thể hiện yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T là có căn cứ, tuy nhiên do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp.

- Chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá T sản: Đây là yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá T sản là không cần thiết. Tuy nhiên, khi cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí cho việc đo đạc, thẩm định và định giá T sản, nguyên đơn không có ý kiến gì. Cấp sơ thẩm đã thực hiện việc đo đạc, thẩm định, định giá T sản và đã chi phí xong nên không có cơ sở xem xét.

[4] Về áp dụng pháp luật: Cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2003 là không đúng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án nên cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Hoàng Văn T đã nộp theo biên lai số AA/2017/0003895 ngày 30/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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

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

Nơi nhận:

- TADCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAD huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương