

Bản án số 817/2022/DS-PT

Ngày 22 - 12 - 2022

V/v “Tranh chấp Yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí
Minh:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số:
316/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1878/2022/QĐ-PT
ngày 08 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 167/2022/QĐ-PT
ngày 30 tháng 9 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
2009/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số:
572/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử
phúc thẩm số: 2180/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn
phiên tòa số: 666/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022; Quyết định đưa vụ
án ra xét xử phúc thẩm số: 3252/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa
các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh N, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 7, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Lâm Thị L, sinh năm 1929 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1952 (có mặt);

2. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1981 (xin vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Hạnh G1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Tiến M, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam B- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ (xin vắng mặt).

6. Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: Phòng phổ biến giáo dục pháp luật - Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Cung Thị M1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 8, khu phố H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

8. Ngân hàng N1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K- Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S- Giám đốc Ngân hàng - Chi nhánh huyện Đ (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H1, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

9. Công ty Cổ phần vận tải S1(vắng mặt);

Địa chỉ: Số 994, xa lộ H2, phường B1, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;

Địa chỉ: Đường 3/2, phường P, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trịnh Thị T1- Chi cục trưởng (xin vắng mặt).

11. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ2(vắng mặt);

Địa chỉ: 1B đường 30/4 phường T2, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

12. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1970 (xin vắng mặt);

13. Ông Vũ Thanh B2, sinh năm 1961 (xin vắng mặt);

14. Ông Vũ Thanh L1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

15. Ông Vũ Thanh C1, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);
16. Ông Vũ Thanh M2, sinh năm 1995 (xin vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số 667, tổ 13, khu phố H3, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

17. Bà Huỳnh Thị Xuân H4, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

18. Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

19. Bà Huỳnh Thị Đ3, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P1, huyện H5, tỉnh Bạc Liêu.

20. Bà Huỳnh Thị Thanh N, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 7, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

21. Ông Huỳnh Thanh H6, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

22. Bà Huỳnh Thị Phương L2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: B3.-STR-48 90762-SUERTH, GERMANY.

23. Bà Huỳnh Thị Phương H7(Dang Huynh H7. Phuong), sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: P2 TR 23 90459 Nurnberg Deutschland.

24. Bà Huỳnh Thị Ánh L3, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

25. Bà Huỳnh Thị Ngọc M3, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Thanh N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2016, bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Luật sư Vũ Mạnh H6 và nguyên đơn Huỳnh Thị Thanh N trình bày:

Bà N có căn nhà và đất tại thửa đất số: 09, tờ bản đồ số: 01; Đất có diện tích 283m²; Tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 27/11/2003. Nhà đất và đất nêu trên của bà N đã bị sang nhượng cho bà Lâm Thị L một cách trái pháp luật (mạo nhận chữ ký người chuyển nhượng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai ngày 19/01/2004. Sau đó, bà Lâm Thị L đã được cấp GCNQSDĐ số: X 650117 do UBND huyện Đ cấp

ngày 19/01/2004. Bà L đã đem GCNQSDĐ nói trên để thế chấp và vay tiền ở Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ. Do không có khả năng chi trả lúc đáo hạn nên nhà đất bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên tài sản. Bà N khẳng định, chưa khi nào bán nhà đất cho bà Lâm Thị L. Hồ sơ xin chuyển nhượng đất và xin cấp GCNQSDĐ là giả mạo. Mặt khác, vào thời điểm nêu trên GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bà đã được thế chấp tại Công ty Đ4 để thuê chiếc xe số 030/HĐ-Bus, loại xe 45 chỗ ngồi có biển kiểm soát: 60L – 2282.

Ngày 26/10/2016 bà có làm đơn yêu cầu tạm ngưng thi hành án đối với căn nhà trên đồng thời khởi kiện yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ cấp cho bà Lâm Thị L. Sau đó bà N lại nhận được Quyết định số: 28/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ký ngày 08/11/2016 về việc giảm giá tài sản (lần 3). Không đồng ý với quyết định trên, bà N khiếu nại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc kê biên tài sản của bà. Kết quả việc khiếu nại của bà N không được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ chấp nhận. Vì vậy bà N làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét giải quyết. Cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên người chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Thanh N người nhận chuyển nhượng là bà Lâm Thị L do UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 19/01/2004. Đồng thời hủy GCNQSDĐ mang tên Lâm Thị L số X 650117 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/01/2004.

Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, hợp đồng vô hiệu nhưng tài sản không trả được do liên quan đến quyết định thi hành án bà N không chấp nhận. Bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 19/01/2004; Căn nhà và quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà.

Đặt trường hợp cá nhân hay cơ quan tổ chức nào mà mua bán nhà đất không đúng thì họ phải tự chịu trách nhiệm xử lý hậu quả, bà N không đồng ý giao nhà đất cho ai cả.

Bị đơn bà Lâm Thị L: đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà N. Ông không ký giấy tờ bán nhà, đất cho ai. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên bà N, bà L và hủy GCNQSDĐ đứng tên bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ do ông Nguyễn Quang Đ5 là người được Chi cục trưởng ủy quyền đại diện có văn bản tường trình, trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đang thụ lý thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 16/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ và đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ theo Quyết định thi hành án số 78/QĐ-CCTHA có nội dung: Bà Lâm Thị L và ông Huỳnh Văn N2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 314 ngày 19/12/2007 liên quan đến người thứ ba đối với diện tích đất 240m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ 01, ấp 7, xã G, huyện Đ (nay là thửa 09, tờ 01 xã G) được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số X 650117 ngày 19/01/2004 cho bà Lâm Thị L đứng tên được bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, lãi suất chậm thi hành án được tính theo lãi suất cơ bản. Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án đã thực hiện các thủ tục thi hành án theo quy định. Do ông N2, bà L có tài sản, có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành. Tài sản bảo đảm được Tòa án xác định bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên ngày 09/07/2015, Chấp hành viên đã tiến hành kê biên tài sản theo Quyết định cưỡng chế thi hành án số 14/QĐ-CCTHA ngày 02/7/2015 và xử lý tài sản theo quy định. Qua 05 lần bán đấu giá, ngày 29/3/2017, đã bán đấu giá thành tài sản cho bà Đặng Thị C, địa chỉ: Khu phố H3, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai với mức giá 1.150.129.000 đồng. Ngày 06/8/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định cưỡng chế giao tài sản số 10/QĐ-CCTHA, dự kiến giao tài sản ngày 26/9/2018. Ngày 24/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 735/CV-TA yêu cầu hoãn việc cưỡng chế giao tài sản do Tòa án đang thụ lý đơn của bà Huỳnh Thị Thanh N khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng tài sản của bà trước năm 2004 từ bà N sang cho mẹ là bà Lâm Thị L theo hồ sơ thụ lý số 165/TL-TA ngày 07/7/2017.

Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét các nội dung sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã tổ chức thi hành bản án, quyết định của Tòa án đúng quy định pháp luật; Tài sản kê biên, bán đấu giá là tài sản bảo đảm, được Tòa án xác định bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án và được kê biên, bán đấu giá theo quy định. Hiện nay, người mua trúng đấu giá hợp pháp không được nhận tài sản đã mua dù đã nộp đủ tiền mua tài sản. Do đó, nếu Tòa án xem xét giải quyết vụ án tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét toàn diện các hậu quả cụ thể như:

- Việc thi hành án cho Ngân hàng theo nội dung Quyết định công nhận thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM và Quyết định thi hành án số 78/QĐ-CCTHA và Chi phí thi hành án trong việc tổ chức thi hành án theo quy định;

- Hậu quả của việc người mua tài sản trúng đấu giá không được nhận tài sản mua đấu giá theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ do ông Phạm Văn S đại diện có văn bản tường trình:

Ngân hàng đã thực hiện đúng quy trình cho vay, Hồ sơ và các chứng cứ, bản tường trình ngày 03/11/2017, văn bản đề nghị cưỡng chế giao tài sản cho

người mua để thu hồi nợ ngày 10/04/2019 và đã cung cấp cho Tòa án đầy đủ nội dung sự việc, bao gồm cả việc xác minh Đơn tố cáo của bà Huỳnh Thị Thanh N tố cáo cán bộ Ngân hàng là sai sự thật, không có căn cứ (là vụ cáo cán bộ), đã trì hoãn việc giao tài sản cho bên đấu giá thành, gây rất nhiều phiền hà và thiệt hại cho các bên có liên quan.

Về việc bà Huỳnh Thị Thanh N kiện mẹ ruột giả mạo chữ ký yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ số X 650117 do UBND huyện Đ cấp cho bà Lâm Thị L ngày 19/01/2004. Kính đề nghị cơ quan chức năng xác minh làm sáng tỏ và truy cứu trách nhiệm hình sự đối với những ai làm sai để xử lý theo quy định của pháp luật cũng như bồi thường thiệt hại cho các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì lý do bận công tác nên Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ xin vắng mặt tại các phiên tòa và quá trình tố tụng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C, ông Vũ Thanh B2, Vũ Thanh C1, Vũ Thanh L1, Vũ Thanh M2 có bản tường trình:

Bà C là người mua trúng đấu giá tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 314 ngày 19/12/2007 liên quan đến người thứ ba đối với diện tích đất 240m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ 01, ấp 7, xã G, huyện Đ (nay là thửa 09, tờ 01 xã G) được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Lâm Thị L.

Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ2 đã niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản lần thứ 4, lô tài sản của ông Huỳnh Văn N2 và bà Lâm Thị L, địa chỉ lô tài sản: ấp 7, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Giá khởi điểm 1.150.129.000 đồng. Gia đình bà C có nhu cầu sử dụng nên đã đăng ký, nộp phí và đặt tiền trước theo trình tự, thời hạn quy định.

Ngày 29/3/2017 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ2 tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản, bà C đã trúng đấu giá mua được tài sản nói trên. Bà C đã nộp đủ tiền nhưng đến nay vẫn chưa được nhận nhà, đất. Tiền mua nhà đất là của chung vợ chồng bà C, ông B2 và các con cùng đóng góp.

Nay bà C, ông B2 và các con yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, giao tài sản cho gia đình bà C là người mua được quản lý và sử dụng. Các ông bà xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh S có bản tự khai trình bày:

Việc bà Huỳnh Thị Thanh N khởi kiện là quyền khởi kiện của bà, còn đúng sai là do luật pháp xem xét.

Theo các chứng cứ thu thập xác định ông có liên quan đến việc vay tiền và thế chấp tài sản đang tranh chấp thửa đất số 436, tờ bản đồ số 01 xã G tại Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ.

Tòa án đã có chứng cứ như trong Thông báo Tòa án đã nêu thì ông yêu cầu Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn về phần nhà để thế chấp tài sản vay ngân hàng, đối với bản thân ông không có tài sản gì để thế chấp. Việc cha, mẹ ông trước đây vay ngân hàng là do cha mẹ ông quá tuổi quy

định được vay cho nên ông đứng ra ký tên cho cha mẹ ông vay để hợp thức hóa cho hợp đồng thế chấp. Còn về phần vợ ông tên: Cung Thị M1, sinh năm 1973; hiện nay ông và bà M1 không còn sống chung đã từ lâu, yêu cầu Tòa tách bà Cung Thị M1 ra, không đề cập bà M1 cùng với ông.

Về việc ông có ký nhận tiền vay ngân hàng hay không thì ông không nhớ. Yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Về hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2004 giữa bà Huỳnh Thị Thanh N với bà Lâm Thị L ông không biết. Chữ ký của bà N và bà L ông cũng không biết đề nghị Tòa giám định chữ ký của 2 đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Cung Thị M1 có lời khai trình bày: Bà và ông Huỳnh Thanh S đã ly thân từ năm 2010. Hiện bà vẫn sống cùng bà Lâm Thị L. Việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà N với bà L bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Huỳnh Thị Phương Hồng, Huỳnh Thị Phương L2, Huỳnh Thanh H6, Huỳnh Thị Ngọc M3, Huỳnh Thị Ánh L3, Huỳnh Thị Xuân H4, Huỳnh Thị T3, Huỳnh Thị Đ3 có bản tự khai trình bày: Các ông bà không có ý kiến gì đối với miếng đất tranh chấp. Nhà đất là của bà N. Các ông bà xin vắng mặt tại phiên tòa và tại các buổi làm việc vì bận làm ăn xa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh N về việc tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đứng tên người chuyển nhượng Huỳnh Thị Thanh N, người nhận chuyển nhượng Lâm Thị L do UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 19/01/2004.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà N đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lâm Thị L số X 650117 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/01/2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/11/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh N là nguyên đơn ghi ngày 19/11/2021 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 20/11/2021 bà Huỳnh Thị Thanh N có đơn xin miễn giảm án phí sơ thẩm, phúc thẩm vì bà N là người cao tuổi, mắc bệnh nan y, gia đình kinh tế khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Thanh N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Về kháng cáo của bà N,

Theo Kết luận giám định số 2601/KLGĐ-PC09 ngày 30/11/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai thì chữ ký mang tên Huỳnh Thị Thanh N không phải chữ ký của bà N trong hợp đồng.

Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 16/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ công nhận thỏa thuận của các đương sự, về phần đất bà L thế chấp cho ông S, bà M1, bà L thỏa thuận phát mãi nhưng Tòa án không đưa vợ chồng bà N tham gia vụ kiện, thiếu sót trong quá trình giải quyết.

Khi bà N phát hiện phần đất bị kê biên phát mãi, bà N khiếu nại và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cho bà N thời hạn 30 ngày để khởi kiện tại Tòa xác định quyền sở hữu đối với tài sản thi hành án. Thông báo số 64/TB-THADS ngày 25/11/2016 (BL 953). Bà N nộp đơn khởi kiện. Công văn số 141/CV-CC.THA ngày 10/3/2017 gửi Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thừa nhận có nhận Công văn số 68/2016/TB-TA ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về đơn khởi kiện của bà N nộp ngày 19/12/2016. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ vẫn mang tài sản bán đấu giá.

Tài sản đưa ra bán đấu giá, vợ chồng bà N vẫn quản lý trực tiếp.

Những vấn đề trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà N, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc nhà đất là tài sản chung của bà Huỳnh Thị Thanh N và ông Nguyễn Tiến T. Đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Năm 1996 (BL 434). Ngày 25/8/2004, bà N giao GCNQSDĐ số G771559 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/12/1996 đứng tên bà N cho Công ty Đ4 để làm tài sản bảo đảm cho việc thuê xe (BL 1-2).

Tuy nhiên, hồ sơ bà N cung cấp kèm đơn khởi kiện thì ngày 27/11/2003, bà N được cấp GCNQSDĐ thửa 435 bản đồ số 01 xã G diện tích 142m² (đã trừ đi lộ giới 50m²) và thửa 436 bản đồ số 01 xã G diện tích 240m² (đã trừ đi lộ giới 80m²).

GCNQSDĐ được cập nhật trang 4 với nội dung: Ngày 19/01/2004 đã chuyển quyền sử dụng đất hết 382m² cho 2 hộ Nguyễn Văn D thừa 435 -142m² và Lâm Thị L thừa 436 - 240m². Thực tế, bà N cũng xác định vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông D.

Bà Lâm Thị L được cấp GCNQSDĐ ngày 19/01/2004 thửa 436 bản đồ số 01 xã G từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên bà Huỳnh Thị Thanh N chuyển nhượng cho bà Lâm Thị L ghi ngày 26/12/2003, được UBND xã G chứng thực vào ngày 19/01/2004 (BL 121, 122). Bà N xác định, bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị L. Bà N cho rằng chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của bà. Theo Kết luận giám định số 2601/KLGD-PC09 ngày 30/11/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai thì chữ ký mang tên Huỳnh Thị Thanh N không phải do cùng một người ký ra. Chữ viết mang tên Huỳnh Thị Thanh N không tiến hành giám định vì chữ viết photocopy.

Bà N và ông T sinh sống với nhau từ năm 1978, có đăng ký kết hôn, có 04 con chung gồm có Nguyễn Thị Thanh H8 sinh năm 1979, Nguyễn Tiến D sinh năm 1981, Nguyễn Thị Hạnh G1 sinh năm 1983 và Nguyễn Tiến M sinh năm 1985. Hiện đang cư ngụ tại số 32A, ấp 7, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Do giấy đăng ký kết hôn mất nên đến năm 2006, ông T bà N đăng ký kết hôn lại tại UBND xã G, huyện Đ.

Nhà đất có nguồn gốc là tài sản chung của bà Huỳnh Thị Thanh N và ông Nguyễn Tiến T nhưng hợp đồng không có chữ ký của ông T, chữ ký không phải của bà N. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị Thanh N sang bà Lâm Thị L do UBND xã G chứng thực ngày 19/01/2004 là vô hiệu, không phù hợp với quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà N, ông T.

[2.2] Ngày 19/12/2007, bà Lâm Thị L và ông Huỳnh Văn N2 đã ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay tiền từ Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ. Đến năm 2010 thì thế chấp bảo lãnh cho ông Huỳnh Thanh S bà Cung Thị M1 vay tiền của Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện Đ. Do không trả được nợ Ngân hàng nên ông Huỳnh Văn N2 bà Lâm Thị L đã đồng ý tiếp tục dùng tài sản thế chấp đảm bảo cho số nợ của ông Huỳnh Thanh S và bà Cung Thị M1 tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 16/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ công nhận thỏa thuận của các đương sự (BL 963). Sau đó, tài sản bị kê biên và bán đấu giá theo Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Tài sản được bán đấu giá cho người trúng đấu giá là bà Đặng Thị C theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 23/HĐ.MBTS ngày 29/3/2017 (BL 948).

[2.3] Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 16/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ công nhận thỏa thuận của các đương sự (BL 963) không có xác minh thẩm định tài sản thế chấp và không có mời các đương sự đang ở trên đất thế chấp tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Thanh N, ông Nguyễn Tiến T và các con của bà N ông T.

Do đó, khi thi hành án làm thủ tục kê biên phát mãi tài sản, bà N ông T không biết. Khi biết được, bà N đã làm đơn yêu cầu hoãn việc thi hành án ngày 26/10/2016 (BL 04), kêu cứu nhiều nơi. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cho bà N thời hạn 30 ngày để khởi kiện tại Tòa xác định quyền sở hữu đối với tài sản thi hành án. Thông báo số 64/2016/TB-THADS ngày 25/11/2016 (BL 953).

Ngày 19/12/2016 bà N đã nộp đơn khởi kiện (BL 03). Tòa án có thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện số 68/TB-TA ngày 23/12/2016 (BL 23). Biên bản tổng đạt Thông báo này cho bà N ngày 01/4/2017 (BL 24). Bà N nộp đơn lại ngày 04/4/2017 (BL 25).

Tại Công văn số 141/CV-CC.THA ngày 10/3/2017 gửi Tòa án (BL83), Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thừa nhận có nhận Công văn số 68/2016/TB-TA ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về đơn khởi kiện của bà N nộp ngày 19/12/2016 và lý giải về việc đã ký hợp đồng đấu giá và tài sản bán đấu giá ngày 29/3/2017.

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sau đó đã thụ lý vụ án của bà N. Bà N kêu cứu khắp nơi nên đến nay người mua trúng đấu giá vẫn chưa nhận được tài sản. Gia đình bà N vẫn quản lý tài sản đang tranh chấp.

[2.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà L do UBND xã G xác nhận ngày 19/01/2004 là không đúng quy định của pháp luật nhưng bà L đã đăng ký, đã được cấp GCNQSDĐ, đã thế chấp vay tiền ngân hàng và tài sản đã được bán đấu giá cho người khác.

Trước khi bán đấu giá thành, bà N, ông T đã khiếu nại. Thi hành án cho đương sự thời gian và đương sự đã nộp đơn cho Tòa trong thời hạn quy định. Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo cho Cơ quan Thi hành án biết việc thụ lý đơn kiện, đúng ra Cơ quan Thi hành án phải ngưng để Tòa án phán quyết tài sản của ai nhưng Cơ quan Thi hành án vẫn bán đấu giá. Bà C mua nhà đất trên qua thủ tục bán đấu giá để thi hành án và đến nay vẫn chưa nhận được nhà do có tranh chấp.

[2.5] Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Thông báo số 60/TB-TA ngày 19/02/2021 về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (BL 849).

(BL 869, 895, 897, 923, 927) Các biên bản làm việc thì nguyên đơn cho rằng quản lý tài sản nên không tranh chấp giá trị tài sản, không yêu cầu thẩm định giá, Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng vô hiệu nhưng tài sản không trả được do liên quan đến quyết định thi hành án bà N không chấp nhận. Bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 19/01/2004; Căn nhà và quyền sử dụng vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Đặt trường hợp cá nhân hay cơ quan tổ chức nào mà mua bán nhà đất không đúng thì họ phải tự chịu trách nhiệm xử lý hậu quả, bà N không đồng ý giao nhà đất cho ai cả.

Các đương sự khác thì không có ý kiến và Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản về vấn đề này với họ.

[2.6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và cũng chưa giải quyết hậu quả của việc bán đấu giá tài sản không đúng và quyền lợi của bà C. Các vấn đề này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần lưu ý khi thụ lý vụ án, cần xem xét có thể tạm đình chỉ vụ án và làm văn bản kiến nghị ngay tới Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét lại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 16/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ vì liên quan đến tài sản tranh chấp dùng để bảo đảm cho đến khi có kết quả tiếp tục giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên bà N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 138; Điều 219; Điều 223; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Thanh N không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu (Ấn - TrúC).

Đinh Ngọc Thu Hương