TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 301/2023/DS - PT Ngày 12 – 09 – 2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH

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: Ông Văn Công Dần

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2023/TLPT- DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS - ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 236/2023/QĐ- PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H; địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bị đơn: Bà Võ Thị H1; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Lê Thanh C; địa chỉ: Số H, thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q1; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Phi H2; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Văn H3; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của anh H3: Ông Nguyễn Văn Q1 (là bố của anh H3); địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Văn H4; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H4: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Bà Trần Thị M; địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện B.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Nguyễn Duy H5 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện B; vắng mặt.

- Ông Hồ Đắc T - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện B; vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thu T1; địa chỉ: C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H – chi nhánh Đ;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Cảnh T2 - Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H – chi nhánh Đ; địa chỉ: số A T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:***

Anh Nguyễn Quang H có cha là ông Nguyễn Văn Q1, mẹ là bà Ngô Thị H6. Quá trình chung sống ông Q1, bà H6 cùng tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất tại thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 051123 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/01/2014, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản trên đất gồm cây trồng dược liệu và cây ăn trái là nguồn thu nhập chính cho gia đình. Năm 2017, bà Ngô Thị H6 qua đời và không để lại di chúc.

Sau khi bà H6 qua đời, gia đình anh H vẫn sử dụng thửa đất trên cho đến nay. Đầu năm 2021, các anh em trong gia đình thỏa thuận thống nhất phân chia di sản thừa kế là phần đất do bà Ngô Thị H6 để lại đối với thửa đất số tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m^2 cho mỗi người thừa kế được hưởng một phần đất thì phát hiện thửa đất số trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H1.

Sau khi tìm hiểu thì được biết, trước đó ngày 14/05/2014 bà Võ Thị H1 lừa dối ông Nguyễn Văn Q1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với hình thức là cho vay tiền, còn bà Ngô Thị H6 thì không biết, không tham gia ký kết hợp đồng. Nhưng lại bị người khác giả mạo chữ ký, chữ viết của bà Ngô Thị H6 để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trái pháp luật.

Năm 2019, ông Nguyễn Văn Q1 tố cáo bà Võ Thị H1 đến Cơ quan điều tra Công an huyện B về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và cho vay nặng lãi. Quá trình giải quyết tin báo, Cơ quan điều tra đã tiến hành trung cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị H6 trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì xác định: "*Chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị H6 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 không phải do bà Ngô Thị H6 ký, viết ra"*. Điều này chứng tỏ việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Võ Thị H1 là giả tạo, trái pháp luật. Mặt khác, từ trước đến nay gia đình anh Nguyễn Quang H vẫn trực tiếp quản lý, canh tác trên thửa đất này. Hoàn toàn không có việc bà Võ Thị H1 đến đòi đất hay tranh chấp đất với gia đình anh H.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị H6 được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật. Vì vậy, anh Nguyễn Quang H đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết với nội dung:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng C1 chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo. (Giả mạo chữ ký, chữ viết của bà Ngô Thị H6 trong hợp đồng chuyển nhượng QSDD).

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 028908 thuộc thửa đất: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Võ Thị H1 vào ngày 02/6/2014. Là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Võ Thị H1 trên cơ sở xác lập hợp đồng giả tạo, trái pháp luật.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng C1 chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu, thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn bà Võ Thị H1 thống nhất trình bày:***

Năm 2014, bà H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1 và bà Ngô Thị H6 01 lô đất có diện tích 18.631m^2, tọa lạc tại: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá 450.000.000 đồng

Việc ông H con ông Q1 khởi kiện là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên để làm rõ động cơ mục đích của việc này, cụ thể có cộng tác với ông Q1 để chiếm đoạt tài sản của người khác hay không.

Việc ông Q1 tố cáo bà có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là vô căn cứ và cơ quan điều tra đã có kết luận không khởi tố vụ án. Ông Q1 phải là người có lỗi và chịu trách nhiệm nếu chữ ký của bà H6 trong hợp đồng là giả tạo.

Hiện nay đã có kết luận giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của bà Ngô Thị H6 (vợ ông Nguyễn Văn Q1) là không phải do bà H6 ký, viết và điểm chỉ tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng C1 chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD.

Để xảy ra sự việc trên là thuộc về lỗi của Văn phòng C1. Vì vậy, trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m^2, tọa lạc tại: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Văn phòng C1 phải có trách nhiệm bồi thường những thiệt hại cho bị đơn bà Võ Thị H1 khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu.

**** Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B: Ông Nguyễn Duy H5 và ông Hồ Đắc T thống nhất trình bày: Ngày 02/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 đối với thửa đất số: 606, tờ bản đồ số 38, diện tích 18.631m^2, tọa lạc tại: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Võ Thị H1 là đúng với quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn Q1 và đại diện theo ủy quyền của ông Q1 là anh Hoàng Phi H2 thống nhất trình bày: Diện tích đất tranh chấp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q1 canh tác từ trước đến nay. Trước năm 2014, ông Nguyễn Văn Q1 có vay bà Võ Thị H1 số tiền gốc và lãi lên đến hơn 450.000.000 đồng. Bà H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn Q1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó bà H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn Q1 ký nhiều văn bản hợp đồng khác nhau nói rằng chỉ tính toán tiền nợ gốc và nợ lãi đối với số tiền đã vay. Sau khi biết bà H1 làm thủ tục sang tên ông Nguyễn Văn Q1 đã yêu cầu cơ quan công an điều tra xử lý hành vi bà Võ Thị H1 cho vay nặng lãi và chiếm giữ trái phép quyền sử dung đất của gia đình ông. Ông Nguyễn Văn Q1 cho biết hợp đồng chuyển nhượng ông bị ép, bị lừa dối gia đình và các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn Q1 không biết. Năm 2019, ông Nguyễn Văn Q1 có đơn tố cáo bà Võ Thị H1 đến Công an huyện B về hành vi cho vay nặng lãi và lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng Cơ quan điều tra đã kết luận không có cơ sở. Hiện nay diện tích đất này ông Nguyễn Văn Q1 vẫn canh tác và sử dụng cho đến nay. Anh Nguyễn Văn H7 khởi kiện thì ông Nguyễn Văn Q1 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1: Bà Lê Thu T1 trình bày:

Qua kiểm tra bộ phận lưu trữ xác định, ngày 14/5/2014 ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 và bà Võ Thị H1 đến văn phòng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ giấy tờ liên quan do các bên cung cấp, kiểm tra thông tin ngăn chặn trên mạng nội bộ, Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật đã soạn thảo hợp đồng theo điều khoản thoả thuận giữa hai bên. Sau khi dự thảo hợp đồng, nhân viên đã in toàn bộ dự thảo cho các bên đọc, công chứng viên đã giải thích toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên không có ý kiến gì, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, và thống nhất ký tên trước mặt Công chứng viên.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, nội dung thoả thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy quy trình tiếp nhận, kiểm tra, xử lý hồ sơ này văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật, bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại gì.

Theo kết luận giám định của cơ quan chuyên môn kết luận không phải chữ ký của bà Ngô Thị H6 trong hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CCSCC/HĐGD, thì đây hoàn toàn do các bên giả tạo, gian dối nên Văn phòng C1 hoàn không có lỗi.

Việc ông Nguyễn Quang H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H4 trình bày: Anh Nguyễn Văn H4 là con ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 (đã chết). Từ trước đến nay, anh H4 và gia đình H4 trực tiếp canh tác và sử dụng thửa đất số 606, tờ bản đồ số: 38, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất được trồng nhiều cây dược liệu và cây ăn trái là nguồn thu nhập chính của gia đình. Thửa đất trên có nguồn gốc do bố mẹ anh H4 là ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 tạo lập. Sau khi bà H6 qua đời vào năm 2017 thì anh H4 và các thành viên trong gia đình tiếp tục canh tác, sử dụng thửa đất trên. Từ trước đến nay, chưa từng phát sinh tranh chấp với bà Võ Thị H1 về thửa đất trên, cũng như không có việc bà H1 đến đòi đất hay canh tác, sử dụng đất.

Về yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H đối với bà Võ Thị H1 thì anh Nguyễn Văn H4 hoàn toàn đồng ý.

- Bà Trần Thị M trình bày: Qua kiểm tra tại bộ phận lưu trữ của Văn phòng C1 thì tôi là Công chứng viên ký hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 (bên chuyển nhượng) cho Võ Thị H1 (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích 18631,0m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 2063 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051123, số vào sổ CH 00953 do UBND huyện B cấp ngày 25/01/2014 mang tên ông Nguyễn Văn Q1.

Quá trình tiếp nhận, xử lý và giải quyết hồ sơ liên quan đến việc yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên: Ngày 14/5/2014, ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 (bên chuyển nhượng) cho Võ Thị H1 (bên nhận chuyển nhượng) đã đến Văn phòng C1 yêu cầu Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, tôi nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, như vậy nhân viên giúp việc đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo yêu cầu và sự

tự nguyện của hai bên. Sau khi nhân viên soạn xong dự thảo hợp đồng, nhân viên đã in cho các bên đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và tôi đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì các bên không có ý kiến gì thêm, các bên đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý ký, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân và hồ sơ hợp lệ, tôi đã ký Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3844, quyển số 05 CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2014.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều được thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng này.

Việc nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu do giả tạo thì đề Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do sức khỏe nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H, chi nhánh Đ: Ông Nguyễn Cảnh T2 trình bày: Ngày 01/8/2019 Ngân hàng và bà Võ Thị H1 ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1736/19CNDL/HĐTD đối với khoản vay 500 triệu, thời hạn từ 01/8/2019 đến 01/8/2024. Để đảm bảo khoản vay bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất số BP 028908, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 06/8/2019.

Ngân hàng đã thẩm định tài sản, kiểm tra hiện trạng, xác định tài sản thế chấp đủ điều kiện thế chấp. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị hạn chế quyền sử dụng, không bị kê biên, phong toả. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Ngân hàng giải ngân đúng quy định.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q1, bà H1 vô hiệu, Ngân hàng có ý kiến sau: Việc chuyển nhượng giữa ông Q1, bà H1 đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác lập hợp đồng thế chấp với bà Võ Thị H1. Hiện nay hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà H1 chưa đến hạn trả nợ, bà H1 vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng không có cơ sở thu hồi nợ

trước hạn. Trường hợp quyền sử dụng đất của bà H1 bị Tòa án giải quyết vô hiệu phía Ngân hàng yêu cầu bà Võ Thị H1 có trách nhiệm trả dứt điểm đối với khoản vay còn nợ Ngân hàng. Phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với khoản vay nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS - ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166; Điều 186, Điều 187, Điều 277 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 167 Luật đất đai 2013. Các Điều 122; 127; 131; 133; 407; 584, Điều 585 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng C1 chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị H1 số tiền là 3.205.960.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm lẻ lăm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 028908 mang tên bà Võ Thị H1, sinh năm 1960, thường trú tại xã E, huyện B đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38 diện tích đất 18.631 m2, tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Tại phiên toà ngày 02/6/2023, bị đơn bà Võ Thị H1 vắng mặt. Ngày 19/6/2023, bà H1 nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 02/7/2023, bà Võ Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết lại vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự , đại diện viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H1. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2023/DS - ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn. Giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án từ giai đoanh sơ thẩm theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà H1 trong hạn luật định, bà H1 là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị H1, HĐXX xét thấy:

Thửa đất số 606, tờ bản đồ 38, diện tích 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2014 mang tên ông Nguyễn Văn Q1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì đây là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Q1 và bà Ngô Thị H6, do đó việc xác lập giao dịch liên quan đến tài sản này phải được sự thống nhất của bà H6.

Ngày 14/5/2014 ông Nguyễn Văn Q1 , bà Ngô Thị H6 chuyển nhượng cho bà Võ Thị H1 toàn bộ diện tích nói trên, hợp đồng đã được Công chứng tại phòng C2.

Tại kết luận giám định số 1213/KL-KTHS ngày 14/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận: Dấu vân tay đề tên Ngô Thị H6 tại tại trang 3 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 14/5/2014, số 3844, quyển số 05-CC-SCC/HĐGD so với dấu vân tay trên tờ khai chứng minh nhân dân số 241679789, họ tên: Ngô Thị H6 không phải là của cùng một người.

Như vậy, chủ thể để giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với ông Nguyễn Văn Q1 không phải là bà Ngô Thị H6. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 và bà Võ Thị H1 lập ngày 14/5/2014 đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ 38, diện tích 18.631m^2 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu là có căn cứ.

Sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q1 và các con vẫn là người sử dụng và canh tác trên đất. Bà H1 cho rằng đã cho ông Q1 mượn đất để canh tác nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ngày 01/8/2019, bà Võ Thị H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh quá trình xem xét, thẩm định đang có người khác quản lý, sử dụng tài sản trên đất và người này biết việc bà H1 thế chấp tài sản. Trường hợp này cần áp dụng hướng dẫn tại mục 1, phần III Giải đáp số 02/TANDTC – PC ngày 02/8/2021 để giải quyết. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm lại áp dụng hướng dẫn tại Công văn số 64/TAND – PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân Tối cao để xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và hợp đồng thế chấp có hiệu lực là không đủ căn cứ.

Mặt khác, tại mục [2.2] Bản án số 149/2022/DS – PT ngày 18/8/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã nhận định:

… " Đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên đã được xác lập bằng quan hệ giao dịch dân sự khác (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất), để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn thì phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của giao dịch dân sự là hợp đồng thế chấp trong cùng một vụ án nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các đương sự về quyền yêu cầu giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản trong cùng vụ án đối với diện tích đất đang tranh chấp là thiếu sót. Tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm đã nhận định: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu do giả tạo nhưng tài sản quyền sử dụng đất đã được đăng ký cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Đồng thời quá trình giải quyết Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H - Chi nhánh Đ không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H – Chi nhánh Đ có quyền khởi kiện giải quyết vụ án dân sự khi có căn cứ theo quy định của pháp luật quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự*" nhưng lại xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và kiến nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp là mâu thuẫn, chưa giải quyết triệt để vụ án, gây khó khăn trong công tác thi hành án vì tài sản thế chấp đã được giải quyết bằng bản án, quyết định

có hiệu lực pháp luật, bà H1 và Ngân hàng không có quyền khởi kiện giải quyết vụ án như nhận định của cấp sơ thẩm.

Mặt khác, đây là một trong những lý do để Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk trước đây đã huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS – ST ngày 29/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý và xét xử lại vụ án, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS – ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn vẫn không khắc phục được nội dung này mà vẫn giải quyết vụ án dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2]. Về lỗi của các bên trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường, bên bị thiệt hại có một phần lỗi trong việc gây ra thiệt hại thì không được bồi thường phần thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q1 liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m^2, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu là do lỗi của Văn phòng C1 và yêu cầu Văn phòng C1 trách nhiệm bồi thường các thiệt hại cho bà Võ Thị H1 do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh và tách ra làm một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu là giải quyết vụ án không triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, bởi lẽ:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng thì: "Tổ chức hành nghề công chứng phải bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân, tổ chức khác do lỗi mà công chứng viên, nhân viên hoặc người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức mình gây ra trong quá trình công chứng".

Tại bản tự khai, bà Trần Thị M là công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 giữa ông Nguyễn Văn Q1, bà Ngô Thị H6 với bà Võ Thị H1 trình bày: "Sau khi kiểm tra các giấy tờ tuỳ thân và hồ sơ hợp lệ, tôi đã ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3844, quyển số 05 – CC – SCC/HĐGD ngày 14/5/2014".

Tại mục lời của công chứng viên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có nội dung: "Các bên giao kết đã đọc/nghe Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi".

Như vậy, các chủ thể đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 trước mặt Công chứng viên, tuy nhiên chủ thể để giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với ông Nguyễn Văn Q1 không phải là bà Ngô Thị H6. Do đó, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của Văn phòng C1 phải được xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này mới bảo đảm quyền và lợi ích cho các bên. Việc cấp sơ thẩm xác định ông Q1 có 50% lỗi, bà H1 có 50% lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chưa xem xét Văn phòng C1 có lỗi hay không mà tách ra để xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu là không đúng, thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên, HĐXX xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H1, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS - ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn. Giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Võ Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H1.

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS - ST ngày 02/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Buôn Đôn;
- Chi cục THADS H. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Văn Công Dần