

Bản án số: 27/2023/DS-PT
Ngày: 07/02/2023
“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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị N; sinh năm: 1944 và ông Trần Thiện C; sinh năm: 1930. Địa chỉ: 77 L, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái Th; sinh năm: 1982 và bà Nguyễn Ngọc H; sinh năm: 1989. Cùng địa chỉ: 299A đường Số 4, Khu dân cư H, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2019).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Tr; sinh năm: 1972. Cư trú tại: 162/38/1E T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: 32 Trần Đại Nghĩa, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ông Ngô Quan Đ; sinh năm: 1973 và bà Phạm Yến Nh; sinh năm: 1983. Địa chỉ: 38A Hẻm 6 đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà Nh: Ông Nguyễn Thanh C; cư trú tại số 178 đường 30/4, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Công ty Luật B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

-Ông Huỳnh Anh T; sinh năm: 1988. Địa chỉ: 122 khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

-Ông Vũ Trương Tuấn Ng; sinh năm: 1985 và bà Nguyễn Minh Ch; sinh năm: 1991. Địa chỉ: 251/10 đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

-Ông Lê Minh T1; sinh năm: 1983 và bà Phạm Thị Kim Th; sinh năm: 1984. Địa chỉ: 2A/3 Khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ

-Bà Lê Đức Huỳnh M; sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 14 M, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Kỳ Việt C. Địa chỉ: 56 Trần Việt Châu, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2019).

-Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà SailingTower-111A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q: Ông Đinh Quốc Trung, cán bộ Ngân hàng TMCP Q (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022).

-Bà Trần Thị Khánh L; sinh năm: 1967. Địa chỉ: 962B Tổ 3, Khu vực 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

-Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan P. Địa chỉ: 384 đường L, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại pháp luật của Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan P: Bà Châu Thị Lan P- Trưởng Văn phòng.

-Văn phòng Công chứng C. Địa chỉ: Số 70 Đường Số 3, Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo quyền của Văn phòng Công chứng C:

+Ông Ngô Công M. Địa chỉ: 35, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022).

+Ông Lê Tuấn K. Địa chỉ: 116A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2022).

-Văn phòng Công chứng H. Địa chỉ: 383B đường N, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng H: Ông Nguyễn Giang N; sinh năm: 1985. Địa chỉ: 358C5/14 khu vực Bình Nhựt, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

-Ông Nguyễn Kiến Ph; sinh năm: 1979. Địa chỉ: 701B Khu vực 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

-Ông Nguyễn Tấn D; sinh năm: 1988. Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Văn phòng Công chứng C và ông Ngô Quan Đ là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

-Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 20/9/2018 của nguyên đơn là bà Lê Thị N, ông Trần Thiện C và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/12/2008, bà Lê Thị N có lập hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Quốc Tr, vay số tiền 200.000.000đ, thỏa thuận thời hạn vay 30 ngày. Để đảm bảo, bà N có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448 ngày 28/10/2006 do bà Lê Thị N đứng tên đối với quyền sử dụng đất diện tích 494,5m² (200m² ODT+ 294,5m² CLN) thửa 1740, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Khu vực P (nay là đường Huỳnh Thị N, khu vực T) phường T, quận C, hợp đồng vay có công chứng tại Văn phòng Công chứng H. Tới hạn trả nợ gốc, bà N không trả được nợ nên thương lượng với ông Tr trả nhiều lần, ông Tr đã đồng ý và bà N đã đóng lãi, trả nợ gốc đầy đủ. Tuy nhiên, nay nguyên đơn phát hiện quyền sử dụng đất đã sang tên ông Ngô Quan Đ và ông Đ đã chuyển nhượng lại cho người khác. Qua sao lục hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và môi trường thì phát hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị N sang cho ông Ngô Quan Đ được công chứng tại Văn phòng Công chứng C; Trong khi, bà N không có ký chuyển dịch quyền sử dụng đất này. Hơn nữa, ông C- chồng bà N cũng là đồng sở hữu quyền sử dụng đất này cũng không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng; ông C và bà N không biết ông Ngô Quan Đ là ai. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 tại Văn phòng Công chứng C, có bên chuyển nhượng là bà Lê Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Quan Đ cùng tất cả các hợp đồng chuyển nhượng của những người liên quan tiếp theo là vô hiệu, buộc ông Tr và ông Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

**Theo bị đơn là ông Nguyễn Quốc Tr cho rằng:*

Năm 2008, bà Trần Thị Khánh L có vay của ông số tiền 200.000.000 đồng. Để đảm bảo tiền vay, bà Khánh Lan có thể chấp 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 28/10/2006 do bà Lê Thị N đứng tên và bà Lê Thị N đã đứng ra ký tên Hợp

đồng vay tài sản ngày 10/12/2008, có Công chứng tại Phòng Công chứng H. Thỏa thuận thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 3%/tháng.

Ông đã giao tiền vay 200.000.000 đồng cho bà Khánh Lan tại nhà bà Khánh Lan địa chỉ số 08 đường 30/4, phường H, quận N, lúc đó có mặt bà N; bà L giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N (có mặt bà N ở đó). Ngoài hợp đồng vay tài sản ngày 10/12/2008, giữa ông và bà N không có ký bất kỳ hợp đồng nào khác.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Hàng tháng bà L không có đóng lãi cho ông. Khoảng 03 tháng sau khi ký hợp đồng vay, bà Khánh Lan yêu cầu cho chuộc lại bằng khoán nên ông đến Phòng Công chứng H ký tên hủy Hợp đồng vay tài sản giữa ông và bà N; ngay sau đó, ông đến nhà bà Khánh Lan (lúc đó có bà N ở nhà bà Khánh Lan), bà Khánh Lan trả cho ông 200.000.000 đồng tiền vay và lãi khoảng 10.000.000 đồng, số tiền lãi còn thiếu lại ông cho bà L luôn. Tại nhà bà Khánh Lan, ông đã trả lại cho bà Khánh Lan bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hợp đồng vay tài sản, hợp đồng hủy hợp đồng vay tài sản, khi đó có mặt bà N ở đó và từ đó đến nay không có liên lạc gì nữa. Ông không biết ông Đ là ai và cũng không có giao dịch gì với ông Đ. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

**Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:*

-*Ông Ngô Quan Đ cho rằng:* Vào khoảng 2010, ông làm phục vụ ở quán nhậu Miền Tây tại số 71 đường M, phường X, quận N. Bà Khánh Lan là khách thường đến quán nhậu, qua trò chuyện, bà Khánh Lan tự giới thiệu bà N là cô của bà Khánh Lan muốn chuyển nhượng miếng đất ở đường Trần Hưng Đạo nối dài, quận C, ngang 20m x dài hai mươi mấy mét, tổng diện tích bốn trăm mấy mét vuông; giá bảy trăm triệu đồng nên ông nói với bà Khánh Lan nói cho cô giảm giá 600.000.000 đồng. Khoảng mấy tháng sau, bà Khánh Lan gọi điện nói là cô bà Khánh Lan đồng ý bán cho ông với giá 600.000.000 đồng và hẹn ra gặp tại Phòng Công chứng của ông Khánh ở đường Quang Trung, phường H, quận C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông giao đủ tiền mua đất cho bà N, không có thỏa thuận đặt cọc trước. Bà Khánh Lan chở bà N ra Văn phòng công chứng. Bà Khánh Lan nói khi nào ông muốn bán lại thì để lại cho bà N mua lại. Sau khi nhận tiền, bà Khánh Lan là người viết biên nhận nhận tiền cho ông nhưng ông không nhớ ai là người ký biên nhận.

Khoảng năm 2014, ông có liên hệ với bà Khánh Lan, ông nói muốn bán miếng đất này, hỏi cô của bà Khánh Lan có mua lại không thì bà Khánh Lan nói để nói lại với cô nhưng sau đó không còn liên hệ được nữa. Đến năm 2017, ông chuyển nhượng phần đất này lại cho Huỳnh Anh T giá 750.000.000 đồng. Do phần đất của bà N đã chuyển nhượng cho ông, ông đã giao đủ tiền cho bà N và ông đã chuyển nhượng lại cho người khác nên không đồng ý với yêu cầu của bà N.

-*Bà Trần Thị Khánh L cho rằng:* Do bà cần tiền xoay sở nên bà Lê Thị N là dì của bà, có cho bà mượn bằng khoán của bà N để thế chấp, vay tiền.

Năm 2008, bà Lê Thị N có cầm bằng khoán này để vay của ông Nguyễn Quốc Tr số tiền 200.000.000 đồng, có làm hợp đồng vay và 01 hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng tại Văn phòng Công chứng H giữa bà i Năm với ông Tr, lãi suất 3%/tháng, thời hạn 24 tháng. Lúc đi vay tiền của ông Tr thì bà và đi Năm cùng đi, bà N ký tất cả các hợp đồng, còn bà là người nhận tiền, bà ký biên nhận nhận tiền của ông Quốc Trung và số tiền vay được cũng do bà sử dụng.

Khoảng năm 2010, có người làm dịch vụ nhà đất tên Thanh (không rõ họ tên, địa chỉ) có giới thiệu bà với ông Ngô Quan Đ (em của ông Danh- chủ Khách sạn Miền Tây đường M, quận N) là người chuyên cho vay tiền. Bà vay của ông Đ 600.000.000 đồng, tiền dịch vụ môi giới 10%, lãi suất 5%/tháng, thời hạn 12 tháng, lãi quá hạn 6%/tháng, để trả cho ông Quốc Trung 200.000.000đ và 03 tháng lãi còn thiếu của ông Tr. Bà và bà N có ra Phòng Công chứng H để hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà N với Quốc Trung.

Sau khi ra công chứng xóa hợp đồng với ông Tr tại Phòng Công chứng H, bà N về nhà của bà N; còn bà với ông Tr, ông Đ đến nhà của bà tại số 764 đường 30/4, phường H, quận N để giao trả tiền.

Ông Đ đưa cho ông Tr 200.000.000 đồng, 03 tháng tiền lãi 18.000.000 đồng cho ông Tr và ông Đ nhận toàn bộ hồ sơ của ông Tr đang giữ gồm bằng khoán gốc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính giữa bà N với ông Tr, bộ bản sao y giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà N và bà. Ông Quốc Trung xé biên nhận bà vay tiền 200.000.000đ của Quốc Trung ngay lúc đó.

Sau đó, bà N cho rằng lãi suất cho vay cao nên không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ nên bà chỉ ký cam kết vay tiền bằng giấy tay và biên nhận nhận tiền với ông Đ, ông Đ giữ 01 bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 giữa bà N với ông Quốc Trung; bản chính bằng khoán của bà N; 01 bộ bản sao y mới giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà N và bà.

-Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Đức Huỳnh M cho rằng: quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà Lê Đức Huỳnh M nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh T1, bà M đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp ngày 20/6/2018. Khi bà M nhận chuyển nhượng, bà M không biết bà Lê Thị N và ông Trần Thiện C là ai và có liên quan thế nào đến phần đất. Hiện tại quyền sử dụng đất bà M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Do quyền sử dụng đất bà M nhận chuyển nhượng là hợp pháp nên bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, quá trình khởi kiện, phía nguyên đơn đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà M nên bà M yêu cầu nguyên đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng.

-Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho rằng: Bà Lê Đức Huỳnh M với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có ký Hợp đồng tín dụng số 209.HĐTD.678.18 ngày 05/7/201, vay của ngân hàng số tiền là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bù đắp mua bất động sản tại thửa số 1740, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,69%/năm, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/ lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,29%/năm; phương thức thanh toán: trả lãi hàng tháng và gốc một phần định kỳ vào ngày 05 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 05/8/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng: ngày 06/7/2018, ngân hàng đã giải ngân cho bà M số tiền 1.500.000.000đ.

Tạm tính đến ngày 08/9/2022, bà Lê Đức Huỳnh M đã trả cho số tiền tổng cộng là 995.504.895đ (trong đó: tiền gốc 250.000.000đ, tiền lãi 745.504.895đ), còn nợ: 1.251.344.863đ, trong đó: nợ gốc: 1.250.000.000đ + lãi trong hạn: 1.344.863đ, không có lãi quá hạn.

Để đảm bảo hợp đồng tín dụng, bà M có ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 7324, quyền số: 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 1740, tờ bản đồ số 5, tọa lạc: đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 734438, số vào sổ cấp GCN: CS07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Đức Huỳnh M ngày 20/6/2018.

Tuy bà M thanh toán nợ đúng hạn nhưng căn cứ vào Điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp thì sẽ bị coi là vi phạm nếu bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo Ngân hàng Q là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Do hiện tại tài sản đảm bảo đang là đối tượng tranh chấp nên căn cứ vào khoản 4.1 điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 209.HĐTD.678.18 ngày 05/7/2018, nay ngân hàng yêu cầu bà M thanh toán tất nợ gốc và lãi còn lại của hợp đồng tín dụng và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu bà M không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng Q được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp.

-Văn phòng Công chứng C cho rằng: Ngày 12/02/2010, bà Lê Thị N và ông Ngô Quan Đ có đến Văn phòng Công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Các bên có xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ nhân thân; công chứng viên có giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên, hai bên ký hợp đồng trước mặt công chứng viên. Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà N với ông Đ đúng quy định của Luật Công chứng. Do đó, Văn phòng Công chứng C không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010.

-Văn phòng Công chứng H cho rằng: Ngày 10/12/2008, ông Nguyễn Quốc Tr và bà Lê Thị N có ký hợp đồng vay tài sản, số tiền vay là 200.000.000đ, thời hạn vay 30 ngày, kể từ ngày 10/12/2008, tài sản vay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 28/10/2006, thửa đất số 1740, tờ bản đồ số 05, diện tích 494,5m². Hợp đồng công chứng số 1978, quyền số 01/2008/CC-SCC/HĐGD.

-Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan P (Văn phòng công chứng Tây Đô cũ) cho rằng: Văn phòng công chứng Tây Đô có chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1740, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ như sau:

Ngày 14/11/2017, chứng nhận việc chuyển nhượng giữa ông Ngô Quan Đ và vợ là Phạm Yến Nh với ông Huỳnh Anh T, số công chứng 3188, quyền số 11/2017TP/TP/CC-SCC/HĐGD;

Ngày 07/12/2017, chứng nhận việc chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Anh T với ông Vũ Trương Tuấn Ng, số công chứng 3443, quyền số 12/2017TP/CC-SCC/HĐGD;

Ngày 24/4/2018, chứng nhận việc chuyển nhượng giữa ông Vũ Trương Tuấn Ng, vợ là Nguyễn Minh Ch với ông Lê Minh T1, số công chứng 1248, quyền số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD;

Ngày 15/6/2018, chứng nhận việc chuyển nhượng giữa ông Lê Minh T1 và vợ là Phạm Thị Kim Th với bà Lê Đức Huỳnh M, số công chứng 1983, quyền số 06/2018/CC-SCC/HĐGD.

Các hợp đồng chuyển nhượng trên được Văn phòng Công chứng thực hiện đúng quy định pháp luật; do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung và chứng cứ để xét xử theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Anh T, ông Vũ Trương Tuấn Ng, bà Nguyễn Minh Ch, ông Lê Minh T1, bà Phạm Thị Kim Th, ông Nguyễn Kiến Ph, ông Nguyễn Tấn D đều vắng mặt nên không rõ ý kiến.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 giữa bà Lê Thị N với ông Ngô Quan Đ, số công chứng 564, quyền I/2010/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 494,5m² đất CLN, ODT thửa 1740, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cũ) thuộc giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/10/2006 do bà Lê Thị N đứng tên, là vô hiệu.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 494,5m² đất CLN, ODT thửa 1740, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ do bà Lê Đức Huỳnh M đứng tên ngày 20/6/2018 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lê Đức Huỳnh M.

Bà Lê Thị N và ông Trần Thiện C có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu người có lỗi là ông Ngô Quan Đ và Văn phòng Công chứng C hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại trong vụ kiện khác.

2. Đối với quan hệ vay tài sản giữa ông Ngô Quan Đ với bà Trần Thị Khánh L, nếu các bên có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết về việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu bà Lê Đức Huỳnh M phải tất toán nợ của Hợp đồng tín dụng số 209.HĐTD.678.18 ngày 05/7/2018 trước hạn cho Ngân hàng TMCP Q nếu bà M không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp; do ngân hàng khởi kiện khi chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Nếu sau này, bà Lê Đức Huỳnh M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng, ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ về việc “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với bà Lê Đức Huỳnh M.

Huỷ bỏ việc phong toả tài khoản tiền gửi số 14583730001 của bà Lê Thị N tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, cho bà Lê Thị N nhận lại tài sản đảm bảo là số tiền gửi tài khoản số 14583730001.

5. Về chi phí tố tụng khác và án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Về chi phí giám định; chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Ông Ngô Quan Đ và Văn phòng Công chứng C phải chịu 4.000.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết và 6.066.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Ngô Quan Đ và Văn phòng Công chứng C phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí giám định, thẩm định và định giá tài sản, tổng cộng là 10.066.000đ (Mười triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

5.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Quan Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn là bà Lê Thị N, ông Trần Thiện C được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 006977 ngày 26/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.520.400đ theo biên lai số 005937 ngày 26/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 27/9/2022, Văn phòng Công chứng C cho rằng cần xác định lại tư cách của nguyên đơn, quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân của bà Lê Thị N, mẫu chữ ký giám định có thời điểm ký cách quá xa mẫu cần giám định, thời hiệu yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đã hết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quy định về tố tụng cũng như nội dung.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 24/9/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Quan Đ cho rằng, giao dịch giữa ông Đ và bà Lê Thị N là có thật, công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu về ảnh nhận dạng của bà N theo chứng minh nhân dân, Phiếu yêu cầu công chứng. Nếu thủ tục công chứng không đầy đủ thì trách nhiệm thuộc về Văn phòng công chứng chứ không phải ông Đ. Do vậy, ông Ngô Quan Đ đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010.

Tại Quyết định kháng nghị số 20/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa triệt để và không đúng quy định pháp luật, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo. Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Quan Đ cho rằng, trách nhiệm dẫn đến thiệt hại thuộc về Văn phòng công chứng chứ không phải lỗi của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm và quyết định kháng nghị xác định lỗi của ông Đ là không có căn cứ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Việc không giải quyết hậu quả hợp đồng là không triệt để nên giữ nguyên kháng nghị, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận C đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Văn phòng Công chứng C cho rằng kết luận giám định chữ ký 16/KLGD-PC09 ngày 05/3/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ không khách quan vì lý do các mẫu cung cấp giám định có thời gian cách xa thời gian ký hợp đồng. Thấy rằng, tại khoản 5 Điều 102 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Việc giám định lại được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu không chính xác, có vi phạm pháp luật”*. Lý do đại diện của Văn phòng Công chứng C nêu ra không có căn cứ pháp lý và không đủ cơ sở để cho rằng Kết luận giám định chữ ký nêu trên là không chính xác hoặc có vi phạm pháp luật. Do đó, yêu cầu giám định lại chữ ký của đại diện Văn phòng Công chứng C đặt ra tại phiên tòa cũng như trong đơn kháng cáo không được chấp nhận.

[3] Theo Kết luận giám định số 16/KLGD-PC09 ngày 05/3/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ thì chữ ký tên và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 tại Văn phòng Công chứng C không phải là chữ ký và chữ viết của bà Lê Thị N. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 giữa bà Lê Thị N với ông Ngô Quan Đ là vô hiệu toàn bộ do vi phạm Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 15 của Luật đất đai năm 2003. Đồng thời, hồ sơ không có tài liệu chứng minh người đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Ngô Quan Đ. Đây cũng là trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 145 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Liên quan đến thời hiệu khởi kiện, tại khoản 2 Điều Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế*. Như nhận định tại mục [3], hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn không bị hạn chế về thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[5] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, các người nhận chuyển nhượng sau đó căn cứ vào giấy này để xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *không bị vô hiệu* theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể: Ngày 14/11/2017, ông Ngô Quan Đ và vợ là Phạm Yến Nh chuyển nhượng cho ông Huỳnh Anh T; Ngày 07/12/2017, ông Huỳnh Anh T chuyển nhượng cho ông Vũ Trương Tuấn Ng; Ngày 24/4/2018, ông Vũ Trương Tuấn Ng cùng vợ là Nguyễn Minh Ch chuyển nhượng cho ông Lê Minh T1; Ngày 15/6/2018, ông Lê Minh T1 và vợ là Phạm Thị Kim Th chuyển nhượng cho bà Lê Đức Huỳnh M. Tiếp đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cũng *không bị vô hiệu*.

[6] Khoản 3 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này”*

nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại". Như vậy, nguyên đơn không có quyền đòi lại tài sản đối với các người đã nhận chuyển nhượng theo thứ tự từ ông Huỳnh Anh T trở về sau nhưng có quyền khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại như cấp sơ thẩm nhận định là đúng pháp luật. Vấn đề giao trả quyền sử dụng đất không đặt ra nên một phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu không phải giải quyết.

[7] Thấy rằng, nguyên đơn không kháng cáo về việc Tòa án tách yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ án khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng không yêu cầu việc bồi thường theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Đây là quyền tự định đoạt của nguyên đơn cần phải được tôn trọng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai và xuất trình tài liệu về việc đã thực hiện thủ tục khởi kiện Văn phòng công chứng và ông Ngô Quan Đ tại Tòa án nhân dân quận C. Do đó, việc hủy một phần bản án về giải quyết hậu quả của hợp đồng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không cần thiết vì quyền quyết định khởi kiện hay không khởi kiện tiếp để đòi bồi thường là thuộc quyền của nguyên đơn. Do vậy, việc hủy một phần bản án như kháng nghị là không cần thiết.

[8] Việc tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Đức Huỳnh M như bản án sơ thẩm là không đúng tố tụng. Bởi lẽ, bà M không có yêu cầu độc lập, không đóng tạm ứng án phí cho yêu cầu này. Việc không chấp nhận yêu cầu hoàn trả lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn là đã bảo đảm quyền sử dụng đất của bà M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M. Do vậy, Tòa cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần tuyên án này của bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm, do các yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 giữa bà Lê Thị N với ông Ngô Quan Đ, số công chứng 564, quyền I/2010/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 494,5m² đất CLN, ODT thửa 1740, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại đường Huỳnh Thị N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/10/2006 do bà Lê Thị N đứng tên, là vô hiệu.

Bà Lê Thị N và ông Trần Thiện C có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu người có lỗi là ông Ngô Quan Đ và Văn phòng Công chứng C hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại trong vụ kiện khác.

2. Đối với quan hệ vay tài sản giữa ông Ngô Quan Đ với bà Trần Thị Khánh L, nếu các bên có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết về việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu bà Lê Đức Huỳnh M phải tắt toán nợ của Hợp đồng tín dụng số 209.HĐTD.678.18 ngày 05/7/2018 trước hạn cho Ngân hàng TMCP Q nếu bà M không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Trong trường hợp, bà Lê Đức Huỳnh M vi phạm hợp đồng thì ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ về việc “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với bà Lê Đức Huỳnh M.

Huỷ bỏ việc phong toả tài khoản tiền gửi số 14583730001 của bà Lê Thị N tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, cho bà Lê Thị N nhận lại tài sản đảm bảo là số tiền gửi tài khoản số 14583730001.

5. Về chi phí giám định; chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Ngô Quan Đ và Văn phòng Công chứng C phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí giám định, thẩm định và định giá tài sản, tổng cộng là 10.066.000đ (Mười triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Quan Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 006977 ngày 26/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.520.400 đồng theo biên lai số 005937 ngày 26/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Văn phòng Công chứng C chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008583 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án quận C thành án phí, coi như Văn phòng Công chứng C đã nộp xong.

Ông Ngô Quan Đ chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008585 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C thành án phí, coi như ông Ngô Quan Đ đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh