

Bản án số: 45/2023/DS-PT

Ngày: 13-3-2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy điều chỉnh trên 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh, Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị T, địa chỉ: số 348 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

+ Bà Lê Nguyễn Thùy U; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn Gia M, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn H, địa chỉ: thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị Bích T, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Nguyễn Thị D H, địa chỉ: số 348 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Nguyễn Thị Huyền D, địa chỉ: tỉnh Ninh T.

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng H, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

4. Bà Nguyễn Thị Thu T, địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị D H, Nguyễn Thị Huyền D, Nguyễn Thị Hoàng H và Nguyễn Thị Thu T:

+ Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1988, địa chỉ: số 348 P, phường P, thành phố N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Lê Nguyễn Thùy U, sinh năm 1972, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn Gia M, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn H, địa chỉ: thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị Bích T, địa chỉ: số 348 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

+ Bà Lê Nguyễn Thùy U, sinh năm 1972, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn Gia M, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn H, địa chỉ: thành phố Hà Nội.

6. Ông Võ Tấn B, địa chỉ: số 348 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

7. Ông Nguyễn Xuân Đ, địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Gia M, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn H, địa chỉ: thành phố Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Lê Anh D và bà Nguyễn Lê Bích N, cùng địa chỉ: Tổ 19 Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

9. Ngân hàng thương mại cổ phần V (V), địa chỉ: Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế A và bà Nguyễn Thị Kim O; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí M.

10. Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng T, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Bích T - Giám đốc;

11. Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

12. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

13. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

14. Ông Nguyễn Hồ C, nguyên là Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

15. Bà Phan Thị T, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

16. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

17. Ông Nguyễn Anh P, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

18. Ông Nguyễn Anh Q, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

19. Ông Nguyễn Anh H, địa chỉ: tỉnh P Yên.

20. Ông Nguyễn Anh M, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

21. Bà Nguyễn Thị Hồng T, địa chỉ: tỉnh P Yên.

22. Ông Nguyễn Anh T, địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*** *Người kháng cáo:*** nguyên đơn bà Phan Thị T.

NỘI D V U Á N:

Nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Hoàng S tạo lập được tài sản chung là nhà, đất tại số 348 đường P, phường P, thành phố N, được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 5110124, hồ sơ gốc số 26/03 ngày 20/01/2003. Hai vợ chồng bà sinh sống cùng với các con tại nhà, đất nói trên cho đến nay. Ông Nguyễn Hoàng S chết năm 2014.

Khoảng tháng 5/2018, cán bộ Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa đến nhà bà để kê biên nhà, đất nói trên. Qua tìm hiểu, bà phát hiện nhà đất này đã được sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Anh P và bà Lê Thị Bích T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/GC-SCC/HDGD ngày 15/01/2008 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng. Bà là người không biết chữ nên chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà; theo bà, chữ ký trên hợp

đồng do chồng bà là ông S ký thay bà. Việc Công chứng viên cho ông S ký thay bà để định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền yả lợi ích hợp pháp của bà.

Sau khi Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà T và ông P đã sang tên chủ sở hữu đối với nhà đất. Sau đó, vợ chồng ông P, bà T đã dùng nhà đất này để thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH Xây dựng T do bà Lê Thị Bích T làm giám đốc để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần V (V). Do Công ty TNHH Xây dựng T không có khả năng thanh toán khi đến hạn nên V đã khởi kiện Công ty TNHH Xây dựng T để thu hồi nợ và xử lý tài sản thế chấp. Sau khi bản án của Tòa án xét xử vụ án trên có hiệu lực, V đã yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa ra thông báo thi hành án.

Vì vậy, bà khởi kiện bà Lê Thị Bích T và ông Nguyễn Anh P, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2008 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Anh P, bà Lê Thị Bích T do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông P, bà T đối với nhà đất tại số 348 đường P, thành phố N để trả lại nhà đất cho bà.

Bà và ông Nguyễn Hoàng S có 05 người con chung là: Nguyễn Thị D H, Nguyễn Thị Huyền D, Nguyễn Thị Hoàng H, Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Bích T. Hiện nhà đất trên do bà cùng các con cháu trong gia đình đang sinh sống gồm: Bà Nguyễn Thị Thu T, ông Võ Tấn B, bà Nguyễn Thị Bích T, cháu Võ Đ Nhân. Trong hộ khẩu còn ông Nguyễn Xuân Đ không còn sinh sống cùng gia đình nhưng chưa cắt khẩu.

Bị đơn bà Lê Thị Bích T trình bày:

Nhà đất tại số 348 đường P, thành phố N có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S, bà Phan Thị T. Ngày 15/01/2008, ông S, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà và chồng bà là ông Nguyễn Anh P, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa; khi công chứng, có mặt cả ông S và bà T. Ngày 26/02/2008, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh tại N đã cập nhật thay đổi thông tin trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên cho vợ chồng bà.

Việc mua bán diễn ra đã lâu và chồng bà là ông Nguyễn Anh P đã chết năm 2018 nên hiện nay, bà không nhớ rõ về việc chuyển nhượng khi đó như thế nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu; giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất do chồng bà cất giữ, nay chồng bà chết, bà chưa tìm được hợp đồng

chuyển nhượng, bà chỉ cung cấp được bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 26/03 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/01/2003, đăng ký- thay đổi sang tên vợ chồng bà ngày 26/02/2008.

Theo thỏa thuận giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông S, bà T thì thời điểm công chứng hợp đồng mua bán ngày 15/01/2008, ông S, bà T giao nhà đất và vợ chồng bà giao đủ tiền. Tuy nhiên thực tế, vợ chồng bà vẫn để cho vợ chồng ông S, bà T cư trú tại nhà đất này một thời gian để xây nhà mới, bà không nhớ là hứa cho vợ chồng ông S, bà T ở bao lâu. Căn nhà đang tranh chấp có 02 gian, vợ chồng ông S, bà T ở 01 gian, gian còn lại gia đình bà không ở mà khóa cửa lại để đó, vì mục đích vợ chồng bà muốn dùng nhà đó để làm chỗ kinh doanh.

Khi chồng bà lập Công ty TNHH Xây dựng T và đặt văn phòng tại nhà đất nêu trên thì có sửa lại phần gác, cụ thể là thay mới lại toàn bộ ván lót sàn gỗ. Khi Công ty không hoạt động nữa thì chồng bà có khóa cửa lại nhưng có người đã tự ý phá khóa cho người khác sử dụng gian nhà này.

Năm 2008, vợ chồng bà thế chấp toàn bộ nhà đất nêu trên cho V để bảo lãnh cho Công ty TNHH Xây dựng T vay tiền, hiện nay vẫn chưa xóa thế chấp.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không yêu cầu tính giá trị đối với phần sửa chữa nhà. Nếu bà T rút đơn khởi kiện thì bà sẽ hỗ trợ cho bà T 200 triệu đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Lê Anh D và bà Nguyễn Lê Bích N trình bày: Nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S, bà Phan Thị T. Ngày 15/01/2008, ông S, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho cha mẹ ông, bà là ông Nguyễn Anh P, bà Lê Thị Bích T, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa. Ngày 26/02/2008, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại thành phố N đã cập nhật thay đổi thông tin trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên cha mẹ ông bà. Việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà không đóng góp gì vào nhà đất này nên không yêu cầu gì.

Ngân hàng thương mại cổ phần V (V) trình bày:

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hoàng S, bà Phan Thị T với ông Nguyễn Anh P, bà Lê Thị Bích T đã

được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 15/01/2008 và được chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại thành phố N cập nhật thay đổi người sử dụng là ông Nguyễn Anh P và bà Lê Thị Bích T ngày 26/02/2008.

Theo quy định tại các Điều 168, 170 và 692 Bộ luật Dân sự thì kể từ ngày 26/02/2008, ông P, bà T là chủ sở hữu đối với tài sản trên nên việc ông P, bà T thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho Công ty T là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, ảnh hưởng trực tiếp đến tài sản thế chấp, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị Tòa án tiếp tục cho duy trì hiệu lực của hợp đồng thế chấp đối với nhà đất tại số 348 đường P, thành phố N.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa trình bày: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa đã tổ chức thi hành Quyết định thi hành án số 261/QĐ-CTHADS ngày 08/7/2020 với nội D: Công ty T phải thanh toán cho V 5.812.306.141 đồng, trong đó: nợ gốc 4.927.232.000 đồng, nợ 885.074.141 đồng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký tính lãi từ ngày 16/12/2009 cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp Công ty T không trả được khoản tiền trên cho V thì tài sản thế chấp được xử lý theo các cam kết tại hợp đồng thế chấp tài sản mà hai bên đã ký kết hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, bán tài sản để thi hành bản án.

Đến nay, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa đã tiến hành làm thủ tục kê biên xử lý tài sản nhà đất tại địa chỉ số 348 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 27/7/2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa nhận được Thông báo số 69/2018/TB- TLVA ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Căn cứ vào Thông báo thụ lý của Tòa án, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định chưa có điều kiện thi hành án số 47/QĐ-CTHADS ngày 31/8/2020 và đợi kết quả xét xử của Tòa án.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2008 do Công chứng viên Nguyễn Hồ C chứng nhận, nay ông C đã nghỉ hưu. Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Hồ C trình bày:

Trình tự công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2008, tài sản giao dịch là nhà đất tại số đường 348 P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa được thực hiện như sau:

Hai bên giao dịch trực tiếp đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và đã xuất trình đầy đủ giấy tờ như chứng M nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên không tự lập hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu Phòng công chứng soạn thảo hợp đồng giúp họ, đồng thời, cung cấp thông tin đã thống nhất thỏa thuận như giá cả, phương thức thanh toán.

Sau khi hợp đồng được soạn thảo xong, đã đưa cho các bên đọc lại nội D và công nhận là đúng với ý chí của mình nên các bên không có ý kiến gì thêm. Thời điểm kiểm tra, nhận dạng người yêu cầu công chứng, ông C nhận thấy từng cá nhân tiến hành thực hiện giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng giao dịch có nội D phù hợp theo quy định của pháp luật dựa trên cơ sở tự nguyện của các-bên nên ông C đồng ý cho từng người ký tên vào hợp đồng, riêng bản gốc lưu trữ tại Phòng công chứng các cá nhân ký tên trên từng trang của hợp đồng. Kết thúc, ông C in lời chứng hợp đồng và ký tên, giao các bản hợp đồng cho đương sự đóng dấu, lưu hồ sơ. Ông C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Công văn số 1627/UBND-TNMT ngày 19/3/2021, Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng S và bà Phan Thị T được Ủy ban nhân dân tỉnh. Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 348 đường P, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Năm 2008, ông S và bà T chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Anh P và bà Lê Thị Bích T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2008 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng nhận và được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh N chỉnh lý xác nhận biến động ngày 26/02/2008 tại Trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông S, bà T và chỉnh lý xác nhận biến động cho ông P, bà T là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 781/VPĐKKĐ-HCTH ngày 28/6/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố N tại Văn bản số 1627/UBND-TNMT ngày 19/3/2021.

- Các ông, bà Phan Thị T, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Anh P, Nguyễn Anh Q, Nguyễn Anh H, Nguyễn Anh M, Nguyễn Thị Hồng T và Nguyễn Anh T cùng thống nhất trình bày tại các Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 28 và 29/6/2022:

Ông Nguyễn Dư chết ngày 05/11/2020, có vợ là bà Phan Thị T và các con là: Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Anh P, Nguyễn Anh Q, Nguyễn Anh H, Nguyễn Anh M, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Anh T và Nguyễn Anh P. Ông

Nguyễn Anh P chết ngày 15/4/2018 có vợ là bà Lê Thị Bích T và 02 người con là Nguyễn Lê Anh D và Nguyễn Lê Bích N. Cha mẹ ông D chết từ rất lâu.

Việc tranh chấp giữa bà Phan Thị T với bà Lê Thị Bích T và ông Nguyễn Anh P liên quan đến nhà đất tại số 348 đường P, thành phố N, các ông/bà không có ý kiến gì, cũng không tranh chấp gì và không có bất kỳ yêu cầu gì. Các ông, bà cũng không có ý kiến gì về việc đến nay, Tòa án mới đưa các ông, bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử và cho phép các ông, bà được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 6 Luật Công chứng năm 2006, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Đình chỉ xét xử nội D rút yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Nguyễn Anh P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144, quyền số CN TP/CC-SCC/HDGD ngày 15/01/2008 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy nội D thay đổi về chủ mới ngày 26/02/2008 là ông Nguyễn Anh P và bà Lê Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Nguyễn Hoàng S và bà Phan Thị T số 5110124, hồ sơ gốc số 26/03 ngày 20/01/2003.

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

Kháng cáo:

Ngày 18/7/2022, nguyên đơn bà Phan Thị Thuý nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: bà Phan Thị Thuý cho rằng bản án sơ thẩm chưa đánh giá một cách tổng thể, khách quan các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án. Kết luận trong bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo uỷ quyền của người kháng cáo giữ nguyên nội D kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 ngày 15/01/2008 là vô hiệu vì bà Thuý không ký vào

hợp đồng, gia đình bà Thuý vẫn ở tại ngôi nhà này từ 2008 đến nay và không có ai đến yêu cầu trả nhà.

Người đại diện theo uỷ quyền của V trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 ngày 15/01/2008 đã được công chứng hợp pháp nên có hiệu lực. Tài sản đã đứng tên người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh P, bà Lê Thị Bích T và đã thế chấp cho Ngân hàng. Sau khi bản án tranh chấp hợp đồng tín dụng có hiệu lực, cơ quan thi hành án dân sự đã đưa ra bán đấu giá ba lần từ năm 2011 nhưng không thành, do đó đại diện của người kháng cáo cho rằng không biết và không có ai yêu cầu trả nhà là không đúng. Bà Thuý không có tài liệu chứng cứ chứng M bà không biết chữ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Kết luận giám định không kết luận được về chữ ký của bà Thuý nhưng bà Thuý không có tài liệu chứng cứ chứng M bà không ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ mới để chứng M cho nội D kháng cáo. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại Kết luận giám định số 154/KL-KTHS ngày 02/6/2022, Viện Khoa học hình sự Bộ Công an về việc giám định chữ ký đứng tên bà Phan Thị T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 và chữ ký đứng tên bà Phan Thị T trong Biên bản làm việc ngày 09/6/2009 của V Chi nhánh N có phải do cùng một người ký ra hay không, đã kết luận: *“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Phan Thị T dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Phan Thị T dưới mục “Đại diện đơn vị” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 có phải do cùng một người ký ra hay không”*.

[2] Theo yêu cầu của bà Phan Thị T, Tòa án sơ thẩm đã trưng cầu giám định: (i) chữ ký đứng tên bà Phan Thị T với chữ ký đứng tên ông Nguyễn Hoàng S trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 có phải do một người ký ra hay không; (ii) chữ ký đứng tên bà Phan Thị T với chữ ký đứng tên ông Đỗ Thành Trung và chữ ký đứng tên bà Phan Thị T với chữ ký đứng tên ông B. H. Cường (Bùi H Cường) trong Biên bản làm việc ngày 09/6/2009 của V Chi nhánh N có phải do một người ký ra hay không vì bà T cho rằng chữ ký đứng tên bà trong các văn bản trên có thể do những người còn lại ký trong văn bản ký thay bà. Tuy nhiên, tại Công văn số 109/TCGD-PC09 ngày 30/3/2022, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa từ chối giám định theo các nội D yêu cầu trên của Tòa án với lý do: các chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh khác dạng hoàn toàn nên không đủ cơ sở để

tiền hành giám định (bút lục 348).

[3] Mặc dù không có kết quả giám định về chữ ký đứng tên bà Phan Thị T nhưng các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khai rằng bà Phan Thị T có mặt, được đọc lại nội D hợp đồng và công nhận là đúng với ý chí của mình và ký tên vào hợp đồng.

[4] Tại Đơn kêu cứu và đề nghị ngăn chặn mua bán nhà của bà Phan Thị T đề ngày 30/5/2018 (bút lục 212), có nội D: *“Tôi bị bà Lê Thị Bích T, là Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng T có trụ sở tại N lợi dụng chiếm đoạt tài sản. Năm 2007, tôi cần tiền để làm ăn. Do tin tưởng, tôi đã giao cho bà T giấy tờ sở hữu nhà đất nêu trên và một số giấy trắng ký khống để làm thủ tục vay ngân hàng như lời bà T nói”* và *“Với các giấy tờ ký khống của tôi, bà T đã lên lút sang tên đổi chủ nhà đất nêu trên.”* Như vậy, chính bà Phan Thị T thừa nhận việc bà có ký khống vào một số giấy tờ, bà không trình bày rằng bà không thể ký trên các giấy tờ vì không biết chữ.

[5] Ngoài ra, có những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được thể hiện việc bà Phan Thị T có ký tên trên một số tài liệu, cụ thể là: (i) Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở (của bên thứ ba) giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng S, bà Phan Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam được Phòng Công chứng số I tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 13/03/2007 (bút lục 322 đến 328); (ii) Đơn xin mua bán thành quả lao động cây lâu năm gắn liền với đất (bút lục 231) và (iii) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 24/4/1998 (bút lục 232). Bà T cho rằng ông S ký thay bà trên các tài liệu trên nhưng bà không có chứng cứ chứng M.

[6] Tài liệu bà Phan Thị T cung cấp để chứng M bà không biết chữ và không biết ký là Sơ yếu lý lịch do bà lập ngày 26/6/2018 (sau khi bà T khởi kiện vụ án), trong đó bà điền chỉ mà không ký tên. Việc bà Thuý chỉ điền chỉ mà không ký tên trên tài liệu này không đủ cơ sở khẳng định bà T không biết chữ, không biết ký.

[7] Như vậy, bà Phan Thị T không cung cấp được chứng cứ chứng M việc bà không biết chữ, không ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144.

[8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 có hiệu lực pháp luật theo qui định tại Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trên cơ sở hợp đồng số 144, ngày 26/02/2008, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh N đã chỉnh lý biến động sang cho bà Lê Thị Bích T và ông Nguyễn Anh P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là đúng pháp luật. Sau khi

đứng tên sở hữu nhà số 348 đường P, thành phố N, bà Lê Thị Bích T và ông Nguyễn Anh P đã thế chấp cho V để đảm bảo cho Công ty TNHH T vay tiền. Bản án sơ thẩm số 16/2009/KDTM-ST ngày 15/12/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà về tranh chấp hợp đồng tín dụng đang có hiệu lực pháp luật đã tuyên xử lý các tài sản thế chấp, trong đó có nhà số 348 đường P, thành phố N để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thuý, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[10] Án phí phúc thẩm: bà Phan Thị T là người cao tuổi được miễn 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị T;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.
3. Án phí dân sự phúc thẩm:
Bà Phan Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự