

4. Bà Nguyễn Thị H

Cùng địa chỉ cư trú: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; (các bị đơn đều vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân N (Lê Hữu N); quốc tịch: Hoa Kỳ; địa chỉ cư trú: 32 Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Nguyễn Thị Như H, Công chứng viên, Trưởng văn phòng công chứng Trung Tâm; địa chỉ: 85 Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; bà H vắng nhưng có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Mai Bảo N, địa chỉ cư trú: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; bà N vắng nhưng có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Lê Ngọc Ái Đ, địa chỉ cư trú: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

5. Ủy ban nhân dân thành phố N; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

6. Văn phòng Công chứng Trung Tâm; địa chỉ: 85 Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 21/5/2014, ông ký hợp đồng với vợ chồng ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc A và vợ chồng ông Lê Hữu L, bà Nguyễn Thị H mua nhà, đất 32 Y, thành phố N và đã giao đủ số tiền 14.550.000.000đ nhưng bên bán chưa giao nhà ngay cho ông mà xin có thời gian để sắp xếp chỗ ở. Hợp đồng mua bán nhà, đất đã được công chứng hợp pháp. Khi ký hợp đồng có đầy đủ hai bên mua bán. Sau đó, ông T, ông L xin được thuê nhà và cam kết sẽ giao lại nhà cho ông khi có người mua nhà nên ngày 10/9/2014, ông ký hợp đồng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông L thuê lại nhà trong thời hạn 02 năm với mục đích thuê để ở, giá thuê 20.000.000đ/tháng. Tuy nhiên, bên thuê đã vi phạm hợp đồng thuê (không sử dụng nhà thuê để ở mà sử dụng để kinh doanh và không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận) nên ngày 23/01/2015 ông đã có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê và yêu cầu bên thuê phải trả lại tài sản thuê. Nay, ông yêu cầu vợ chồng ông T và vợ chồng ông L phải trả lại cho ông nhà, đất 32 Y, thành phố N và số tiền thuê nhà trong 06 tháng là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng).

Tại các đơn đề nghị ngày 23/9/2015, ông Đào Văn C, bà Võ Thị H, chị Lê Hoàng Thị Như Y và con ông L là Đào Hoàng C trình bày:

Ông Đào Văn L đã chết ngày 05/8/2015, ông C, bà H, chị Y và các con của chị Y (Đào Hoàng C và Đào Man T) là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L. Sau khi ông L chết, các ông, bà đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và thống nhất giao cho anh Đào Hoàng C được thừa kế tài sản

của ông L là nhà, đất tại 32 Y nên anh C đề nghị được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L trong vụ án ông L đòi nhà cho thuê tại 32 Y, N; ông C, bà H, chị Y đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn (là vợ chồng ông Lê Hữu T - bà Lê Thị Ngọc A, vợ chồng ông Lê Hữu L - bà Nguyễn Thị H) không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do các ông, bà không bán tài sản là nhà, đất 32 Y, N cho ông L và không thuê nhà như ông L trình bày.

Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là ông Nguyễn Xuân N) trình bày:

Năm 1999, ông N là người nước ngoài (quốc tịch Hoa Kỳ) không được sở hữu nhà, đất tại Việt Nam nên bỏ số tiền hai tỷ đồng đưa cho ông T, ông L (là anh, em ruột của ông N) mua đất và xây dựng nhà tại 32 Y, thành phố N để ông T và ông L đứng tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng ông N là người giữ Giấy chứng nhận. Ông N, ông L, ông T đã lập văn bản nhận nợ với nội dung: Ông N cho ông T, ông L mượn số tiền hai tỷ đồng (không tính lãi) để mua và xây dựng nhà 32 Y, N. Ông T và ông L cam kết khi trả nợ, ông N sẽ được nhận số tiền bằng giá trị căn nhà 32 Y, N tại thời điểm trả nợ. Về cấu trúc nhà, diện tích nhà, đất 32 Y, N không thay đổi kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đến nay nhưng hiện nhà này có treo biển số 32A Y do các ông, bà tự nhận và đặt biển số để dễ nhận thư từ vì cùng địa chỉ 32 Y, N còn có một gia đình khác, số nhà 32A Y không phải là số nhà do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Do ông N đồng ý cho chị Lê Ngọc Ái Đ - con gái ông T (đã bỏ đi khỏi nơi cư trú từ năm 2015; gia đình đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố N thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng đến nay vẫn không có tin tức gì) mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà để vay tiền ngân hàng nên ngày 15/5/2014, tại nhà 32 Y, N, với sự đồng ý của ông N, vợ chồng ông T, vợ chồng ông L đã cùng nhau ký tên vào hợp đồng tín dụng với nội dung dùng căn nhà 32 Y, N bảo lãnh cho chị Đ vay tiền Ngân hàng. Sau khi ký tên vào hợp đồng tín dụng có nội dung trên, chị Trần Mai Bảo N (là người được chị Đ giới thiệu là nhân viên Ngân hàng) yêu cầu vợ chồng ông T và vợ chồng ông L ký không vào các tờ giấy trắng với giải thích của chị N, chị Đ là để bổ sung hồ sơ vay. Tin lời chị Đ, chị N nói nên các ông, bà đã ký và điểm chỉ vào các tờ giấy trắng do chị Trần Mai Bảo N đưa. Các chữ ký và điểm chỉ trên bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như trên bản hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất 32 Y do ông Đào Văn L đưa ra đúng là của các ông, bà nhưng nội dung các bản hợp đồng đã được chị N soạn trên các tờ giấy trắng do các ông, bà ký không trước đó. Các ông, bà chưa bao giờ đến Phòng Công chứng để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất đối với nhà, đất 32 Y, N. Việc các ông, bà không có mặt tại Phòng Công chứng đã được cơ quan điều tra xác định trên cơ sở hình ảnh ghi tại camera của Văn phòng công chứng.

Ngoài ra, ông Lê Hữu T còn trình bày: Chữ ký và chữ viết họ tên ông dưới phần người nộp phiếu trên Phiếu yêu cầu công chứng và trên Tờ khai thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng tài sản là nhà đất 32 Y, N đúng là chữ ký và chữ viết của ông nhưng có thể các văn bản này đã được soạn thảo trên các tờ giấy trắng do vợ chồng ông ký tên trước đó. Các chữ viết và chữ ký phía sau tờ “Giấy cam đoan” đề ngày 22/5/2014 của chị Lê Ngọc Ái Đ với nội dung: “*Tôi Lê Hữu T sinh năm 1954 CMND số 220000510 có bán căn nhà số 32 Yerin cho anh Đào Văn L và đã nhận đủ số tiền 14.550.000.000đ (mười bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)*” đúng là do ông viết ra và ký tên. Việc ông viết và ký tên trong giấy “Giấy cam đoan” là do: Ngày 17/9/2014, ông được chị Đ gọi đến nhà của ông L ở số 05 Mê Linh. Tại nhà số 05 Mê Linh, ông gặp chị Đ và vợ chồng ông L, ông L đưa ra bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông, vợ chồng ông L với ông L. Lúc này, chị Đ và ông L cho ông biết chị Đ không vay tiền Ngân hàng mà sử dụng hợp đồng chuyển nhượng tài sản nói trên để làm biện pháp bảo đảm khoản tiền vay của ông L. Sau khi cùng tính toán với chị Đ, ông L cho ông biết số nợ của chị Đ là 14.550.000.000đ, đến cuối tháng 11/2014, chị Đ không trả tiền thì ông L sẽ lấy nhà 32 Y. Ông L nói chị Đ đã viết giấy nhận đủ số tiền và yêu cầu ông ký vào cho phù hợp. Khi đó, chị Đ nói ông cứ viết giấy cho ông L, chị sẽ lo trả tiền cho ông L. Do tin tưởng chị Đ và do bị ông L đe dọa nên ông đã viết giấy với nội dung có bán nhà cho ông L và đã nhận đủ tiền (theo yêu cầu của ông L).

Bà Lê Thị Ngọc A còn khai, tháng 10/2014, bà nghe ông T nói cho biết việc ông L đưa ra bản hợp đồng chuyển nhượng tài sản (nhà đất 32 Y, N) có chữ ký và điểm chỉ của vợ chồng bà và vợ chồng ông L. Chữ ký và chữ viết họ, tên người ký trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 16/7/2014 (do chuyển nhượng tài sản là nhà đất 32 Y, N) đúng là của bà nhưng bà không biết gì về Tờ khai này và không biết vì sao lại có chữ ký của bà trong Tờ khai này.

Ông Lê Hữu L còn trình bày: Khoảng tháng 8/2014, chị Đ có đưa cho ông Tờ khai thuế nói ông ký để Ngân hàng xác minh thuế thu nhập cá nhân.

Khi đó ông có đọc tờ khai do chị Đ đưa trước khi ký tên và thấy nội dung của tờ khai chỉ để Ngân hàng xác minh thuế thu nhập cá nhân nên đã ký tên và viết họ tên ở dưới phần chữ ký đồng thời viết họ tên vợ ông (Nguyễn Thị H) dưới phần chữ ký của bà H. Nội dung trang 3 tại Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản có ghi họ và tên Lê Hữu L trong phần thông tin người chuyển nhượng, cho thừa kế, quà tặng do cơ quan

điều tra thu thập từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N đúng nội dung tờ khai chị Đ đã đưa cho ông đọc khi ký tên nhưng trang 1 và 2 của tờ khai do Cơ quan điều tra thu thập không đúng với nội dung trong tờ khai mà chị Đ đã đưa cho ông ký tên. Chữ ký và chữ viết họ tên ông trong tờ khai này đúng là do ông viết và ký tên. Chữ viết Nguyễn Thị H (họ tên của vợ ông) dưới chữ ký của bà H trong tờ khai này đúng là chữ viết của ông. Riêng chữ ký và chữ viết Lê Hữu L trên Tờ khai thuê thu nhập cá nhân của ông Lê Hữu T thì không phải là chữ ký và chữ viết của ông.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà không nhớ thời điểm bà ký tên trong Tờ khai thuê thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản có ghi họ và tên Lê Hữu L trong phần thông tin người chuyển nhượng, cho thừa kế, quà tặng. Vì tài sản nhà đất 32 Y, N do chồng bà đứng tên nên khi chồng bà đưa tờ khai cho bà ký thì bà ký tên chứ cũng không thắc mắc gì.

Ông Nguyễn Xuân N (Lê Hữu N) khai: Tháng 11/2014, khi biết tin chị Đ làm ăn đổ nợ và bỏ trốn, ông lấy tờ Hợp đồng tín dụng LD 1316200262 ngày 15/5/2014 của Ngân hàng X, chi nhánh N (do Đ đưa cho ông vào tháng 08/2014) để tìm hiểu thì được biết Ngân hàng không có hợp đồng tín dụng nào như vậy. Ông về hỏi ông T mới được ông T cho biết việc ông T ký giấy nhận tiền của ông L tại nhà ông L ở 05 Mê Linh, N. Ông cùng ông L đến gặp ông L thì được ông L cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 21/5/2014 đối với nhà đất tại 32 Yerin, N có đầy đủ chữ ký và điểm chỉ của bên bán được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung tâm, ông gọi điện thoại cho chị Đ (tên thường gọi ở nhà là My), lúc này chị Đ cho biết: chị N là nhân viên Văn phòng công chứng chứ không phải là nhân viên Ngân hàng; Chị N là người giữ các tờ giấy do vợ chồng ông T và vợ chồng ông L đã ký không; khi công chứng hợp đồng mua bán tài sản chỉ có ông T, ông L và chị Đ có mặt ở Văn phòng công chứng. Sau khi được chị Đ cho số điện thoại của chị N, ông điện thoại cho chị N, chị N cũng thừa nhận việc soạn hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên các tờ giấy đã được vợ chồng ông L, vợ chồng ông T ký không và việc chỉ có ông T, ông L và chị Đ có mặt ở Văn phòng Công chứng khi công chứng Hợp đồng như chị Đ đã nói. Sau đó ông đã gặp chị N và lấy lại hai tờ giấy trắng có sẵn các chữ ký của vợ chồng ông T và vợ chồng ông L mà chị N đang giữ.

Tại các đơn đề ngày 06 và ngày 19 tháng 5 năm 2016 ông L, bà H yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 21/5/2014 và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/9/2014 là vô hiệu do bị lừa dối. Tại phiên tòa, ông T, bà A, ông N đều đồng ý yêu cầu phản tố của ông L, bà H.

Tại các đơn đề ngày 25/4 và 22/7/2016, anh Đào Hoàng C từ chối hòa giải, xin được xét xử vắng mặt và trình bày: Việc mua bán nhà đất của cha anh (ông L) là hoàn toàn đúng pháp luật, đã được xác nhận của công chứng

viên. Anh không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị tòa xem xét các lời trình bày của ông L để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

UBND thành phố N đã nhiều lần được triệu tập nhưng không có mặt tại phiên tòa. Tại Văn bản trình bày ý kiến số 483/UBND-TNMT ngày 23/01/2017, UBND thành phố N trình bày: Nhà đất 32 Y, N được S Xây dựng cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số lô 96/CNSHN/QĐ/TĐ ngày 25/01/1996 cho ông Võ S và bà Nguyễn Thị D. Năm 1998, ông S, bà D chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu L theo Hợp đồng mua bán ngày 29/10/1998. Ông L, ông T đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 168/99 ngày 24/02/1999. Năm 2014, vợ chồng ông T và vợ chồng ông L chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ông Đào Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng thực ngày 21/5/2014. Ông L đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00871/22345 ngày 05/9/2014. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L của UBND thành phố N được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Chị Trần Mai Bảo N có đơn yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa và trình bày tại bản tự khai ngày 15/10/2015: Chị quen biết chị Đ do chị Đ nhiều lần đến Văn phòng công chứng Trung tâm (nơi chị làm việc). Chị Đ có nói chuyện cho chị biết nhà đất 32 Y, N do ông N bỏ tiền mua nhưng nhờ ông T, ông L đứng tên sở hữu. Chị Đ còn nói, chị Đ và ông N có vay tiền của ông L dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Sau khi trả hết nợ thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Trường hợp không trả được nợ thì hợp đồng chuyển nhượng tài sản được thực hiện. Vợ chồng ông T và ông N đều đồng ý việc vay tiền với hình thức này nhưng ông L không đồng ý. Chị Đ nhờ chị đến nhà lấy chữ ký của các thành viên trong gia đình để soạn hợp đồng chuyển nhượng tài sản nên ngày 15/5/2014, chị đã đến nhà 32A Y, N đưa cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông L ký tên trong các tờ giấy trắng. Sau đó, chị Đ nhờ chị soạn nội dung hợp đồng chuyển nhượng tài sản và hợp đồng thuê nhà trên các tờ giấy đã có chữ ký nói trên. Chị có nói với chị Đ, khi nào công chứng hợp đồng thì tất cả mọi người phải có mặt tại phòng công chứng. Ngày 21/5/2014, khi thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng chị thấy ông T, ông L và chị Đ có mặt tại Văn phòng công chứng, bà A, ông L, bà H không có mặt tại Văn phòng công chứng.

Khi lấy lời khai ngày 06/3/2017 và tại phiên đối chất ngày 28/4/2016, chị N trình bày: Ngày 21/5/2014, chị thấy ông T, ông L đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, còn những người khác (bà A, ông L, bà H) có mặt tại đây hay không chị không xác định được vì lúc này Văn phòng công chứng có đông người ở đó. Chị soạn giúp chị Đ hợp đồng chuyển nhượng tài

sản trên các tờ giấy đã có sẵn chữ ký của ông T, bà A, ông L, bà H nhưng hợp đồng thuê nhà thì không soạn trên giấy có sẵn chữ ký của các ông, bà nói trên. Việc ký tên trong hợp đồng thuê nhà thế nào chị không biết.

Bà Nguyễn Thị Như H (là Công chứng viên đồng thời là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Trung Tâm) có đơn yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại các Văn bản số 788/2015/VPCCTT ngày 23/10/2015, số 185/2018/VPCCTT ngày 16/3/2018, quá trình tham gia tố tụng và tại cơ quan điều tra, bà Nguyễn Thị Như H trình bày: Bà là Công chứng viên, Trưởng văn phòng của Văn phòng công chứng Trung Tâm và là người công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 32 Y, N giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc A, ông Lê Hữu L, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Văn L.

Từ trước đến nay, việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng Trung tâm đều được thực hiện theo đúng trình tự chung về thủ tục công chứng hợp đồng. Cụ thể, khi khách hàng có yêu cầu công chứng thì nhân viên của Văn phòng kiểm tra giấy tờ tùy thân, các giấy tờ gốc về quyền sở hữu tài sản. Sau khi kiểm tra tài sản không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch thì nhân viên của Văn phòng sẽ soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của khách hàng. Sau khi khách hàng xem và thống nhất các nội dung đã được soạn thảo trên hợp đồng thì nhân viên Văn phòng chuyển bản hợp đồng cho Công chứng viên. Công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi của khách hàng, kiểm tra trạng thái của khách hàng khi tham gia giao dịch (có miễn cưỡng hay không), kiểm tra các tính hợp pháp của hợp đồng (có điều khoản nào trái pháp luật, vi phạm đạo đức, vi phạm điều cấm không). Sau khi kiểm tra đầy đủ, giải thích rõ cho các bên tham gia giao dịch hiểu rõ hậu quả của việc ký kết vào hợp đồng thì Công chứng viên mới cho các bên giao dịch ký vào hợp đồng. Thông thường bên bán ký trước và thường thì ngoài việc ký tên bên bán còn lăn tay, điểm chỉ. Sau khi kiểm tra vân tay trên hợp đồng phù hợp với dấu vân tay trên Chứng minh nhân dân thì Công chứng viên mới ký công chứng. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông L với ông Đào Văn L cũng được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự như các trường hợp khác.

Việc soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 32 Y, N giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông L với ông Đào Văn L do chị Trần Mai Bảo N là nhân viên của Văn phòng thực hiện. Do dung lượng camera của Văn phòng hạn chế, hình ảnh thu được chỉ có thể lưu lại trong vòng 01 tháng, hình ảnh ghi nhận tại Văn phòng Công chứng Trung tâm trong ngày 21/5/2014 đã bị xóa nên không có để trích xuất giao nộp cho Tòa án nhưng việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 32 Y, N giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông L với ông Đào Văn L do bà trực tiếp thực hiện vào ngày 21/5/2014, tại

Văn phòng công chứng Trung Tâm (85 Y, N) được tất cả các bên mua bán ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên theo đúng nội dung công chứng tại hợp đồng. Lời khai của chị N về việc bà ký công chứng hợp đồng không có mặt những người đã ký tên trong hợp đồng là không đúng.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành các thủ tục triệu tập chị Đ nhưng chị Đ không đến tòa tham gia tố tụng và không có ý kiến trình bày. Theo yêu cầu của ông Lê Hữu L, Tòa án nhân dân thành phố N đã thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với chị Đ nhưng đến nay chị Đ vẫn không có liên lạc.

Tại Đơn đề ngày 26/02/2018, các ông Nguyễn Xuân N, Lê Hữu L và bà Nguyễn Thị H cho là Cơ quan điều tra đã giám định chữ ký của ông Lê Hữu L trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân là giả mạo, lời khai của Công chứng viên và bà Trần Mai Bảo N là mâu thuẫn, bất lợi cho các ông, bà nên các ông bà đề nghị đình chỉ xét xử vụ án.

Tại Thông báo số 277/KSĐT-P1 ngày 07/8/2015, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa thống nhất với Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 22/PC44 ngày 05/8/2015 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa.

Tại Công văn số 300/PC44 ngày 16/3/2018, cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa cho biết: Thời điểm tiếp nhận đơn của ông L (ngày 12/01/2015), camera tại Văn phòng Công chứng Trung tâm không còn lưu trữ thông tin hình ảnh của ngày 21/5/2014 nên không thể trích xuất được hình ảnh tại Văn phòng Công chứng Trung tâm vào thời gian này. Sau khi được thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự, ông Lê Hữu L và gia đình không có khiếu nại gì. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa vẫn giữ nguyên quan điểm không khởi tố vụ án hình sự.

Ngày 06/9/2016, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định: D tích hiện trạng của phần đất tại địa chỉ 32 Y, N là 224,1m² (trong đó có 221,9m² đất thuộc phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở); Phần tài sản trên đất (nhà) có diện tích xây dựng là 464,3m² sàn.

Cùng ngày 06/9/2016, Hội đồng định giá trong vụ án đã xác định giá đất của thửa đất tranh chấp là 79.000.000đ/m²; giá tài sản trên đất (nhà) là 4.395.600đ/m² sàn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn từ chối hòa giải và không tham gia phiên họp nên việc hòa giải không thể thực hiện được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 10/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào các Điều 450, 494, 495, 498 Bộ luật dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn,

Buộc các ông, bà Lê Hữu T, Nguyễn Thị N A, Lê Hữu L, Nguyễn Thị H phải trả nhà, đất tại 32 Y, N (theo vị trí, diện tích, kết cấu như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 815729, sổ vào sổ cấp GCN: CH00871/223 45 ngày 05/9/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Văn L) và 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) tiền thuê nhà cho anh Đào Hoàng C.

Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu L và bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng thuê nhà (đối với nhà, đất 32 Y, N) giữa ông, bà Lê Hữu T, Nguyễn Thị N A, Lê Hữu L, Nguyễn Thị H với ông Đào Văn L là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án.

Ngày 16/4/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đào Hoàng C kháng cáo bản án sơ thẩm về phần tiền thuê nhà, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc bên thuê - bị đơn trả tiền thuê nhà 960.000.000 đồng.

Ngày 10/4/2018, các bị đơn ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc A, ông Lê Hữu L, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 của TANDCC tại Đà Nẵng đã xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của các ông bà Lê Hữu L, Nguyễn Thị H, Lê Hữu T, Lê Thị Ngọc A, bác yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn L, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Vụ án bị kháng nghị theo Quyết định kháng nghị GĐT số 41/2020/KN-DS ngày 23/6/2020 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao và tại Quyết định Giám đốc thẩm số 57/2020/DS-GĐT ngày 21/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao đã quyết định chấp nhận kháng nghị và xử hủy bản án phúc thẩm dân sự số 174/2018/DS-PT của TANDCC tại Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án, không cần thiết phải hoãn kéo dài vụ án. Về nội dung, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; xem xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đào Hoàng C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đào Văn L, có kháng cáo, vắng nhưng có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Các bị đơn, có kháng cáo ông (bà): Lê Hữu T, Lê Thị Ngọc A, Lê Hữu L, Nguyễn Thị H, mặc dù Toà án đã gửi giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến phiên tòa và qua kết quả xác minh của Toà án cấp sơ thẩm thì *“không có ai tên Lê Hữu T và Lê Thị Ngọc A đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương”* (Văn bản xác minh ngày 01/12/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà tại Công an phường Cam Phúc Bắc, xác minh tại địa chỉ: Tổ dân phố Hoà Do 3, phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà, nơi đứng địa chỉ của Lê Hữu T và Lê Thị Ngọc A ghi trong bản án sơ thẩm). Như vậy theo địa chỉ trong hồ sơ vụ án, Toà án triệu tập nhiều lần không có kết quả, đương sự không cư trú ở đây mà không thông báo cho Toà án biết, do đó áp dụng tinh thần Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP TANDTC xem đây là trường hợp đương sự giấu địa chỉ, cố tình trốn tránh. Còn ông Lê Hữu L và bà Nguyễn Thị H thì không có mặt. Do vụ án đã hoãn nhiều lần (đây là lần mở phiên tòa thứ 4) và đã tiến hành uỷ thác điều tra bổ sung cho Toà án cấp sơ thẩm nhưng không có kết quả. Vì vậy, trên cơ sở đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án, theo quy định tại Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự, không cần thiết phải hoãn kéo dài vụ án.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trong vụ án này, nguyên đơn ông Đào Văn L khởi kiện yêu cầu Toà án buộc các ông (bà) T, A, L, H trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà, với chứng cứ chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở mang tên ông Đào Văn L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giá 2.900.000.000 đồng có chữ ký của ông T, bà A, ông L, bà H là bên chuyển nhượng, ông L là bên nhận chuyển nhượng, được công chứng; Giấy biên nhận tiền 14.550.000.000 đồng có ghi nhận việc bán nhà, nhận tiền và chữ ký của ông T; Hợp đồng thuê nhà có chữ ký của ông L, ông T, bà A, ông L, bà H. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ về việc ông L có hành vi lừa đảo để chiếm đoạt nhà đất tại 32 Y. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là không đúng, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, thấy rằng như đã nêu ở trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc các ông (bà) T, A, L, H trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà, với các chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và

quyền sử dụng đất mang tên ông L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có chữ ký của ông T, bà A, ông L, bà H, đã được công chứng; Giấy biên nhận tiền 14.550.000.000 đồng có ghi nhận việc bán nhà, nhận tiền và có chữ ký của ông T; Hợp đồng thuê nhà có chữ ký của ông L và chữ ký các ông (bà) T, A, L, H. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ về việc ông L có hành vi lừa đảo để chiếm đoạt nhà đất tại 32 Y. Phía ông T, bà A, ông L, bà H thì cho rằng các ông bà đã ký không trên các tờ giấy trắng không có nội dung, không có việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông L; trong khi ông L và công chứng viên cho rằng các bên đều có mặt khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 Y nhưng Toà án cấp sơ thẩm không trưng cầu giám định để xác định chữ ký hay mực in có trước trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng ngày 21/5/2014 và trên Hợp đồng thuê nhà mà giải quyết vụ án là chưa đủ căn cứ. Tuy nhiên, để tránh việc kéo dài giải quyết vụ án và tránh việc phải huỷ bản án sơ thẩm, ngày 31/5/2021, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Quyết định số 1410/2021/QĐ-UTTA uỷ thác cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà thực hiện thủ tục giám định chữ ký theo yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm số 57/2020/DS-GĐT ngày 21/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Đến ngày 08/9/2021, Toà án cấp phúc thẩm tiếp tục có Công văn số 2358/CV-TACCDN đề nghị phản hồi kết quả uỷ thác và Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà có Công văn số 399/2021/CV-TA ngày 22/9/2021, trả lời cho Toà án cấp phúc thẩm biết các đương sự không hợp tác, Toà án sơ thẩm chưa thực hiện được các nội dung yêu cầu của Toà án cấp phúc thẩm. Đến nay, Toà án cấp phúc thẩm không nhận được kết quả uỷ thác.

Những nội dung này, Toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay tại phiên toà được, mà nếu bổ sung (thực hiện việc trưng cầu giám định) và kết quả giám định ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án thì sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự Huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm hôm nay.

Do vụ án bị huỷ nên các nội dung kháng cáo của các đương sự sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vụ án bị huỷ nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 31/12/2016 của UBTVQH K14 quy định về án, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06-4-2018 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm dân sự:

- Ông Đào Hoàng C không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng số AA/2016/0000528 ngày 03/5/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

- Các ông, bà Lê Hữu L, Nguyễn Thị H, Lê Hữu T, Lê Thị Ngọc A không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả mỗi người 300.000 đồng, đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2016/0000508; AA/2016/0000509; AA/2016/0000510; AA/2016/0000511 cùng ngày 11/4/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (Vụ II);
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án; LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường