

Bản án số: **11/2020/DS-PT**

Ngày: 03-11-2020

*V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu
và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI 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 Đặng Kim Nhân

Ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2020, 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 244/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 về việc: *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Bùi Tấn C; trú tại: 37 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D – Luật sư Văn phòng luật sư D; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị X; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Văn phòng Công chứng Đ

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L – Chức vụ: Trưởng phòng bộ phận đăng ký thống kê.

Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ngân hàng TMCP B; địa chỉ: thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hàn Thị Hoàng A – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk.

Bà Hàn Thị Hoàng A ủy quyền lại cho:

- Ông Lê Ngọc H – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP B chi nhánh Đắk Lắk;

- Ông Lý Đình D – Quản lý cao cấp bộ phận XLN tập trung Ngân hàng TMCP B chi nhánh Đắk Lắk

- Ông Vũ Nghị L.

Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền số 183/2020/UQ-QĐ ngày 18/9/2020).

* ***Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Nguyễn Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Tấn C, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:***

Năm 1993, tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc tại (số nhà 37 đường L) phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Lê Văn D, bà Huỳnh Thị N với giá 400 triệu – 500 triệu đồng (không nhớ chính xác), mua thông qua ông Nguyễn Tiến P bảo lãnh cho tôi (ông P và tôi có mối quan hệ là anh em kết nghĩa). Ông P trả tiền một lần cho ông D. Sau đó tôi trả dần tiền cho ông P (trả hàng tháng, làm được bao nhiêu thì trả chừng đó, đến năm 1998, 1999 trả dứt điểm). Giấy tờ mua bán đất thể hiện ông D bán đất cho tôi. Đến năm 2003 – 2004 tôi mới dọn về ở tại căn nhà này. Thời điểm mua đất tôi chưa kết hôn với cô Nguyễn Thị X.

Năm 2002 tôi và cô X kết hôn và ly hôn vào năm 2011. Do đó thửa đất nói trên là tài sản riêng của tôi trước hôn nhân. Trong quá trình chung sống tôi không biết và không ký kết bất kỳ giấy tờ gì để làm thủ tục đăng ký cấp GCN QSD đất. Tôi chưa hề lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho thửa đất này. Tuy nhiên tháng 8 năm 2018, tôi nhận được Thông báo nợ quá hạn của Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk về việc thông báo khoản vay quá hạn có thể chấp bằng QSD đất thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79 tại phường T, đất được cấp GCN QSD đất số CE 148295 do UBND thành phố B cấp ngày 22/11/2016. Tôi rất ngạc nhiên vì tôi chưa hề đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này và cũng không thể chấp nhà đất để vay Ngân hàng. Qua tìm hiểu,

xác minh tôi được biết, năm 2016 thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X (trong khi tôi ly hôn với cô X vào năm 2011). Cô X đã lợi dụng sơ hở lấy đi hồ sơ mua bán đất năm 1993 giữa tôi và ông Lê Văn D lúc nào tôi không biết. Cô X đã gian dối trong việc xin cấp GCN QSD đất, tại thời điểm năm 2016 tôi đã ly hôn, mặt khác đất là tài sản của riêng tôi trước hôn nhân, tôi cũng không ký vào bất cứ đơn từ, tài liệu nào liên quan đến thủ tục đăng ký cấp GCN quyền sử dụng đất. Sau đó cô X còn giả mạo chữ ký của tôi trong Hợp đồng tặng cho QSD đất (Hợp đồng do Văn phòng công chứng Đ công chứng số 012408 quyền số 11 ngày 24/11/2016) để chuyển tên cô X. Do đó cô X đã được chứng nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo GCN quyền sử dụng đất số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X. Sau đó cô X đã thế chấp đất quyền sử dụng đất này để vay tiền của Ngân hàng TMCP B.

Do đó, tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408 quyền số 11/TP-CC – SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:***

Về nguồn gốc đất do tôi và ông C cùng mua vào cuối năm 2001, giá là 450.000.000 đồng, mua của ông Nguyễn Tiến P, hình thức thanh toán là trả góp nhiều lần, đến năm 2004 thì trả dứt điểm. Thời điểm chúng tôi mua đất thì ông P có cho em ở nên chúng tôi không ở đó, đến năm 2004 mới dọn về ở. Giấy tờ mua bán đất chỉ là giấy viết tay giữa ông P và ông C, tôi không ký vào giấy này. Giấy mua bán viết tay giữa ông P và ông C hiện do ông C giữ.

Năm 2011, tôi và ông C ly hôn. Ông C đồng ý để cho tôi quản lý và sử dụng, việc này ông C chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì. Sau đó tôi là người đi đăng ký làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho thửa đất nói trên vào năm 2016, thông qua dịch vụ. Thủ tục nộp để đăng ký cấp GCN QSD đất: Tôi nộp những giấy tờ gồm giấy mua bán đất từ bà D, đến ông P (những giấy tờ này có được là do trước đó ông P có đi làm thủ tục xin cấp GCN QSD đất trước cho chúng tôi) và giấy nộp thuế nhà đất mang tên Bùi Tấn C và Nguyễn Tiến P. Tôi là người nộp những giấy tờ theo yêu cầu rồi dịch vụ tự làm cho tôi. Tôi và ông C không ký giấy tờ gì trong thủ tục cấp GCN QSD đất đầu tiên mang tên hộ Bùi Tấn C và Nguyễn Thị X. Chi phí để đăng ký cấp GCN QSD đất tổng cộng là 160.000.000 đồng.

Sau đó tôi đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện thủ tục ông C tặng cho quyền sử dụng đất cho tôi. Tôi cam đoan ông C có mặt tại Văn phòng công chứng Đ, chính ông C ký, viết tên và điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho, không có việc giả chữ ký.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của ông C vì GCNQSD đất mang tên riêng của tôi – Nguyễn Thị X, tôi đang quản lý và sử dụng ổn định.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng ông Nguyễn Tấn L – Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:***

Thủ tục, hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X như sau:

+ *Quá trình tiếp nhận hồ sơ:* Ngày 14/10/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nhận được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B của hộ Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Thành phần hồ sơ gồm có:

- Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1617525; Phiếu xử lý hồ sơ số 1617525; Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X được bà Nguyễn Thị X ký ngày 08/09/2016 và được UBND phường T ký xác nhận ngày 13/10/2016. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất ngày 21/11/2006 được UBND phường T xác nhận ngày 20/11/2007; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 10/10/2016 của UBND phường T; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/10/2016.

- Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 25/01/2017; bản gốc hợp đồng thỏa thuận sang nhượng nhà đất của ông Bùi Văn S sang nhượng cho ông Lê Văn D ngày 10/5/1989; bản sao đơn xin xác nhận sang tên đối với mảnh đất của ông Trần Đăng T cho ông Bùi Văn S được công chứng số 9913 ngày 23/7/1993; Bản sao đơn xin đất làm nhà của ông Trần Đăng T được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk xác nhận cấp đất ngày 14/01/1983; Bản gốc đơn xin xác nhận đóng thuế được đội thuế phường T và UBND phường T xác nhận ngày 10/10/2016; Bản gốc giấy bán nhà của ông Lê Văn D bán cho ông Bùi Tấn C ngày 13/6/1993; Giấy cam kết hạn mức đất ở của bà Nguyễn Thị X đề ngày 14/10/2016

+ *Nguồn gốc đất:*

Bộ chỉ huy quân sự tỉnh cấp cho hộ ông Trần Đăng T năm 1982 để làm nhà ở, năm 1988 hộ ông Trần Đăng T chuyển nhượng một phần diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Văn S, năm 1989 hộ ông Bùi Văn S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Lê Văn D, năm 1993 hộ ông Lê Văn D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Tấn C, hộ

ông Bùi Tấn C làm nhà ở năm 1995, sử dụng ổn định từ đó đến nay (theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 10/10/2016).

+ *Quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B của hộ Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Căn cứ nguồn gốc đất trên của hộ ông Bùi Tấn C.

Căn cứ khoản 3 Điều 23 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ quy định trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố lập Phiếu chuyển thông tin để xác nhận nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1617525/2016/PCTTĐC đối với thửa đất trên cho hộ ông Bùi Tấn C và chuyển Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 15/11/2016 Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho hộ ông Bùi Tấn C. Sau khi nhận thông báo nghĩa vụ tài chính, ngày 17/11/2016 ông Bùi Tấn C có đơn đề nghị ghi nợ nghĩa vụ tài chính. Ngày 22/11/2016, hộ ông Bùi Tấn C được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, diện tích: 109,9 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B.

Như vậy, căn cứ các quy định trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đúng theo quy định.

Hồ sơ xóa nợ nghĩa vụ tài chính:

Ngày 22/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nhận được hồ sơ trả nợ nghĩa vụ tài chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, diện tích: 109,9 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Bùi Tấn C; Thông báo số 4212/CCT-TB-TK ngày 22/11/2016 của Chi cục thuế Tp. BMT về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất; ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT: 0024500 ngày 22/11/2016; Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 22/11/2016; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 22/11/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295.

Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ và quy định trên, ngày 23/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký chính lý xóa nợ nghĩa vụ tài chính trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X là đúng theo quy định.

Hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X

Ngày 24/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được hồ sơ nhận cho tặng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016, thửa đất tọa lạc phường T của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị X; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016, thửa đất tọa lạc phường T của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 012408, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD; Bản sao sổ hộ khẩu của ông Bùi Tấn C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016, thửa đất tọa lạc phường T của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xử lý và chuyển Chi cục thuế Thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị X theo quy định.

Ngày 25/11/2016 Chi cục thuế Thành phố phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị X và ngày 28/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ký chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị X là đúng quy định hiện hành.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ trình bày:***

Vào ngày 24/11/2016 bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Tấn C có đến Văn phòng Công chứng Đ yêu cầu Văn phòng công chứng việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, số vào sổ CH – 012009 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng tặng cho, về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng Công chứng Đ đã soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng Công chứng Đ đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong Hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Do đó, việc bên tặng cho là ông Bùi Tấn C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012408 quyền số 11/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 của Văn phòng Công chứng Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Tại bản tự khai và quá trình tố tụng ông Huỳnh Nhật Nam đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:***

Ngày 08/9/2016, hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B.

Hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 13/10/2016.

- Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 10/10/2016.

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất.

- Danh sách công khai được UBND phường T xác nhận ngày 29/9/2016.

Căn cứ hồ sơ nêu trên, ngày 22/11/2016, hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 24/11/2016, ông Bùi Tấn C lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị X và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 28/11/2016 sang tên bà Nguyễn Thị X.

Việc UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B trình bày:***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị X hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B chi nhánh tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL ngày 07/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị X, Công ty TNHH TM LPG Hoàng Yên và Ngân hàng TMCP B chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH TM LPG Hoàng Yên (do bà Nguyễn Thị X làm giám đốc) theo Hợp đồng tín dụng số 1018/2017/HĐTD1/BVB25 ngày 07/9/2017 và Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP B chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và Công ty TNHH TM LPG Hoàng Yên.

Ngân hàng TMCP B chi nhánh tỉnh Đắk Lắk nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016 trên cơ sở tài sản này thuộc sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị X và việc nhận thế chấp tài sản này được thực hiện theo các quy định của pháp luật. Việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B. Do đó, kính đề nghị Tòa án xem xét phán quyết khách quan, thận trọng nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên.

Tính đến ngày 08/3/2019, Công ty TNHH TM LPG Hoàng Yên còn nợ Ngân hàng TMCP B tổng số tiền là 3.191.588.625 đồng, trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và nợ lãi là 191.588.625 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27, Điều 34, Điều 37, Điều 147, 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 95; Điều 99; Điều 100 Luật đất đai 2013; Các Điều 122, 123, 129, 131, 457, 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn C.

1. Hủy Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 3673/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2016 của UBND TP. B; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Hủy phần xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X tại mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295.

Ông Bùi Tấn C có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408 quyền số 11/TP-CC – SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu;

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

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo với nội dung: bản án sơ thẩm không đánh giá chứng cứ một cách khách quan, chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ liên quan đến các hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm

xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 7 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa giải quyết triệt để các vấn đề làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP B có đơn kháng cáo với nội dung: Quyết định của bản án sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, đề nghị hủy toàn bộ hoặc sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Văn phòng Công chứng Đ cho rằng đã thực hiện công chứng hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng. Về nguồn gốc đất: Ngày 28/8/2020, VPCC có Đơn yêu cầu Phòng quản lý đô thị thành phố B làm rõ sự thay đổi về sổ nhà. Căn cứ Công văn trả lời số 161 của Phòng quản lý đô thị thành phố B, căn cứ Quyết định số 773 ngày 11/5/1998 của UBND tỉnh Đắk Lắk, tại thời điểm năm 1993, số nhà 54 L chưa được đổi thành 37 L. Giấy mua bán nhà ngày 13/6/1993 không lập vào năm 1993 mà được lập vào sau này. Năm 1995, bà N – vợ ông D vẫn là người đóng thuế. Nguyên đơn cho rằng Giấy tờ mua bán nhà ngày 13/6/1993 do ông C giữ. Ông C cho rằng bà X lấy cắp giấy tờ này nhưng không có chứng cứ chứng minh. Quá trình cấp GCNQSDĐ có niêm yết, ông C không thể không biết. Tài sản này không phải là tài sản riêng của ông C. Việc cấp GCNQSDĐ được tiến hành đúng quy định. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Ngân hàng TMCP B cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình. Nếu bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án sẽ không thể thi hành án.

Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót. Việc lấy mẫu khi trưng cầu giám định không khách quan khi lấy mẫu chữ ký năm 2018 để so sánh mẫu chữ ký năm 2016, trong khi chữ ký của mỗi người thay đổi theo mỗi thời điểm.

Phiên họp tiếp cận công khai đã được tổ chức ở TAND thành phố B. Khi chuyển hồ sơ lên Tòa án tỉnh, Tòa án tỉnh không mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lại. Lấy lý do đó để không thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng và đề nghị giải quyết trong vụ án khác là không đúng. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

- *Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:*

Về kháng cáo của VPCC Đ:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh đánh giá đầy đủ chứng cứ. Tòa án đã yêu cầu các bên cung cấp và tự mình thu thập đầy đủ chứng cứ, đã làm mọi cách để xác minh thu thập chứng cứ. VPCC cho rằng Tòa án thu thập, đánh giá chứng cứ

chưa đầy đủ là không đúng.

Về giấy bán nhà năm 1993: Bà X giao nộp cho cơ quan Nhà nước để đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà X không có ý kiến gì về nội dung giấy này.

VPCC Đ cho rằng năm 1993 chưa có số nhà 37 L mà chỉ có số 54 L. Tại Công văn của Phòng quản lý đô thị thành phố B, căn cứ Quyết định 773 của UBND tỉnh Đắk Lắk v/v đặt, đổi tên đường, xác nhận của Phòng quản lý đô thị phù hợp lời khai của ông C trong quá trình giải quyết vụ án. Ông C mua nhà năm 1993, thanh toán xong vào năm 1998-1999. Sau khi thanh toán xong, hai bên xác lập giấy mua bán nhà và lấy số nhà tại thời điểm đó. Tại thời điểm viết giấy bán nhà vào năm 1998, đã có số 37 L.

Về kháng cáo của Ngân hàng TMCP B:

Bản án sơ thẩm giải quyết trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giải quyết vấn đề mà đương sự không yêu cầu. Ngân hàng có quyền khởi kiện người có lỗi, ai có lỗi thì phải bồi thường.

Việc đề nghị giám định lại là quyền của đương sự. Các bên không có yêu cầu coi như từ bỏ quyền của mình. Kết luận giám định của cơ quan công an là có căn cứ. Chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong Hợp đồng tặng cho là giả mạo. Đây là căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy GCNQSDĐ.

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc thửa đất, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 10/10/2016 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất xác định: *“Nguồn gốc sử dụng thửa đất do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp đất cho hộ ông Trần Đăng T năm 1982 để làm nhà ở, năm 1988 hộ ông Trần Đăng T chuyển nhượng một phần diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Văn S, năm 1989 hộ ông Bùi Văn S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Lê Văn D, năm 1993 hộ ông Lê Văn D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Tấn C, hộ ông C làm nhà ở năm 1995, sử dụng ổn định từ đó đến nay.”* (bút lục 94) .

- Tại Đơn xin xác nhận để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2016, bà X ghi nội dung: *“Tháng 6 năm 1993 vợ chồng ông bà Huỳnh Thị N, Lê Văn D có bán căn nhà và diện tích đất ở trên đồng thời đã đóng thuế nhà đất từ năm 1995 đến nay cho vợ chồng tôi.”* (bút lục 55)

- Tại Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/9/2016 (bút lục 96) do bà X viết, được Ủy ban nhân dân phường Tân Lợi xác nhận:

- *Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 1993*
- *Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: 1995.*
- *Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: 1995.*

[2] Mặc dù giấy bán nhà lập ngày 13/6/1993 giữa ông Lê Văn D và ông Bùi Tấn C ghi số nhà 37 L là không phù hợp với thông tin về số nhà do Phòng Quản lý đô thị thành phố B cung cấp tại Công văn số 161/CV-QLĐT ngày 04/9/2020, nhưng các tài liệu chứng cứ trên thể hiện bà X và chính quyền địa phương xác nhận thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và ông C đã sử dụng đất ổn định, làm nhà ở từ năm 1995 (thời điểm này ông C chưa kết hôn với bà X). Bà X cho rằng thửa đất là tài sản chung do bà X và ông C cùng mua vào cuối năm 2001 của ông Nguyễn Tiến P nhưng bà X không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[3] Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nói trên là do ông C tạo lập trước khi ông C kết hôn với bà X.

[4] Về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của bà X, ông C xác định không nhập tài sản riêng có trước khi kết hôn vào tài sản chung của gia đình. Việc bà X tự ý làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông C, không có văn bản thỏa thuận để làm căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Mặt khác, tại thời điểm bà X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C, bà X đã có quyết định ly hôn vào năm 2011, không còn quan hệ hôn nhân để hình thành hộ gia đình. Bà X ký hồ sơ giấy tờ với tư cách là vợ của ông C là không đúng nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông C, bà X là vi phạm Điều 99; Điều 100 Luật đất đai 2013. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2016 về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 cho hộ gia đình ông Bùi Tấn C, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất nói trên là không đúng đối tượng sử dụng đất.

[5] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408 quyền số 11/TP-CC - SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng Đ: Tại Kết luận giám định số 132/PC09 ngày 28/11/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong hợp đồng tặng cho không phải của ông C. Bà X không đồng ý với nội dung kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk nói trên nhưng đã từ chối bỏ yêu cầu giám định lại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X không thể hiện ý chí của bên tặng cho tài sản, không tuân thủ quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng qui định tại Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 và tuyên vô hiệu là phù hợp quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Tuy nhiên, thửa đất số 61 đứng tên bà Nguyễn Thị X đã được thế chấp cho Ngân hàng B, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho và

tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà X nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng. Tại phiên họp hòa giải ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, Ngân hàng trình bày: *“Việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B. Do đó, kính đề nghị Tòa án xem xét phán quyết khách quan, thận trọng nhằm bảo vệ quyền lợi các bên”*. Như vậy, Ngân hàng đã yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và hậu quả của việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên họp hòa giải ngày 11/3/2019. Sau khi vụ án được chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý ngày 02/01/2020, Ngân hàng có Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/02/2020, nộp cho Tòa án vào ngày 20/02/2020; cùng ngày 20/02/2020, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp hòa giải. Bản án sơ thẩm nhận định Ngân hàng có yêu cầu độc lập sau phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tách ra giải quyết ở vụ án khác là không đúng. Việc không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu liên quan đến hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà X trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng (Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự), ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, các vấn đề của vụ án không được giải quyết triệt để.

[7] Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ và kháng cáo của Ngân hàng B, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X.

[8] Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết sơ thẩm lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị X, Văn phòng Công chứng Đ, Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2019/0010335 ngày 03/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả Văn phòng Công chứng Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2019/0010348 ngày 17/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2019/0010339 ngày 10/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự