

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 704/2022/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2022

V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả
tạo 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thư ký phiên tòa dự khuyết: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/9/2022 và 29/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2022/TLTP-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1838A/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1974 (vắng mặt ngày 26/9/2022, có mặt ngày 29/9/2022)

Nơi cư trú: Số 39A/5 khu phố X4, Phường X3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Nơi cư trú hiện nay: Số 60A đường số X22, tổ X5, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969 (có mặt ngày 26/9/2022, vắng mặt ngày 29/9/2022)

Nơi cư trú: Số 10/15B, hẻm x81, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 33M/6 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960 (có mặt ngày 26/9/2022, vắng mặt ngày 29/9/2022)

Nơi cư trú: Số 391/16/7D đường H, khu phố X01, phường T, Quận X7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 485 đường T, tổ x8, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960 (có mặt ngày 26/9/2022, vắng mặt ngày 29/9/2022)

Nơi cư trú: Số 391/16/7D đường H, khu phố x01, phường T, Quận x7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Hà Thị N2, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 39A/5 khu phố X4, Phường X3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Nơi cư trú hiện nay: Số 60A đường số X22, tổ X5, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3/Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 39A/5 khu phố X4, Phường X3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Nơi cư trú hiện nay: Số 60A đường số X22, tổ X5, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4/Bà Nguyễn Thị Thúy P2, sinh năm 1987 (xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 35C đường số x22, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

5/Bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T8, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 203/29 đường L, khu phố x5, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

6/Ông Nguyễn Thế P1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 47 H, tổ x38, khu phố x5, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

7/Ông Đinh Quốc H9, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt)

Bà Hà Đoàn Ngọc T6, sinh năm 1983 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Khu phố x3, Phường x1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

8/Uỷ ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: 504 T, ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Lê Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn A trình bày:

Cha mẹ của bà là ông Lê Văn N7 và bà Hà Thị N2 có phần đất ngang 23,5m dài 50m (chưa trừ lộ giới diện tích 1.240m²) đất lúa, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Văn N7 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02267/QSDD/5074/TT ĐC do Uỷ ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/01/2004.

Năm 2004, bà D được cha mẹ cho một phần đất (ngang 05m, dài 46m) trong phần đất nêu trên, ngày 16/6/2004, bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 654, diện tích 230m², tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và bà D đã chuyển hết diện tích đất lúa thành 230m² đất thổ cư, hiện trạng đất trồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D gửi cho mẹ ruột là bà Hà Thị N2 cất giữ dùm.

Năm 2009, bà D kêu bà N2 đưa lại giấy chứng nhận để đi vay ngân hàng; Tuy nhiên, bà N2 nói do thiếu nợ bà N1 nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D cho bà N1 giữ để làm tin, nhưng không làm giấy tờ, nên không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho bà được, bà nghĩ sau này mẹ có tiền trả thì sẽ lấy giấy đỏ về. Từ khi bà D đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 cất giữ, gia đình bà N1 chưa một lần gặp mặt để thương lượng về mảnh đất hay về số tiền mà mẹ chị đã nợ và cũng không biết bà N1 là ai.

Cuối năm 2015, bà D nhận được tiền bồi thường đất ở N3 nên đã trực tiếp điện thoại cho bà N1 để trả tiền thay cho bà N2 và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 nói bà N2 đã bán đất cho bà N1 rồi nên không đồng ý nhận tiền.

Khoảng tháng 4/2016, bà N1 đến nhà bà D đưa cho bà D bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói vợ chồng bà D đã ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2006, người đứng tên mua đất là bà Dương Thị H (con của bà N1), bà D xác định vợ chồng chị hoàn toàn không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng là giả mạo.

Ngày 15/4/2016, bà Lê Thị D có đơn tố cáo bà N1 đến Công an thành phố T, Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã B và UBND xã T3. Sau đó, chị nhận được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B với nội dung tranh chấp không thuộc thẩm quyền giải quyết và hướng dẫn bà khởi kiện đến Tòa án, nhưng chị không khởi kiện được vì Tòa án lúc này không giải quyết đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/02/2017, bà D khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết buộc bà Phạm Thị N1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà D đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố T đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 321/2018/QĐST-DS ngày 30/11/2018.

Nay, bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T4 với bà Dương Thị H, đã được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 do giả tạo; vì vợ chồng bà không ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG965124 do bà Dương Thị H đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04/01/2017, diện tích 220m², thửa số 654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và những người được bà H chuyển nhượng để khôi phục lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà.

Bị đơn bà Dương Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Năm 2006, bà Dương Thị H có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của vợ chồng bà Lê Thị D và ông Nguyễn Minh T4 với diện tích 230m², thửa 654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; với giá nhận chuyển nhượng thực tế là 85.000.000 đồng (nhưng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua bản hợp đồng được ký kết vào năm 2006, do bà D và ông T4 soạn sẵn và trực tiếp mang đến Ủy ban nhân dân xã B ký kết và được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Cs03391 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04/01/2017. Sau khi chuyển nhượng, giao nhận tiền xong, bà D giao cho gia đình bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, từ ngày 10/7/2006 và bà H quản lý, sử dụng đất liên tục cho đến đầu năm 2018 thì chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị Thúy P2.

Nay bà H không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà D vì yêu cầu của bà D là không có cơ sở, căn cứ pháp lý và không phù hợp với thực tiễn đã xảy ra.

Tại bản tự khai ngày 20/9/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T4 trình bày:

Ông T4 xác nhận lời trình bày của vợ ông (bà D) là đúng, anh bổ sung thêm. Khoảng tháng 4/2016, khi vợ chồng ông và một số người bạn đang tổ chức ăn nhậu tại nhà của ông thì một người tự xưng là bà N1, cùng một số thanh niên đến nhà và đưa cho vợ chồng ông một bản hợp đồng (bản photo) chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của vợ chồng ông và yêu cầu ký tên vào một số giấy tờ liên quan nhưng ông không ký. Ông T4 xác định chữ ký trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả mạo vì vợ chồng ông không ký tên hay chuyển nhượng mảnh đất trên cho bất kỳ ai.

Nay, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa Lê Thị D, Nguyễn Minh T4 với Dương Thị H được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H để khôi phục lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền của bà N1 ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông xác định bà N1 và bà N2 không có giao dịch thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị D, mà đất trên là do vợ chồng bà D, ông T4 chuyển nhượng cho con gái của bà (là bà Dương Thị H) vào ngày 10/7/2006 tại Ủy ban nhân dân xã B. Bà thống nhất với lời trình bày của con gái là bà H về nguồn gốc và nội dung tranh chấp nêu trên.

Theo lời khai có trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N2 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị D (con gái của bà) về nguồn gốc đất. Khoảng từ năm 2002 đến năm 2009 bà có nấu rượu, mở trang trại nuôi heo tại ấp N4, xã N3, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà N1 cũng nấu rượu nên giữa bà và bà N1 có quen biết với nhau và có làm ăn qua lại như: mượn rượu, mượn gạo, mua hèm, chơi hụi, mượn tiền... Duyên là con của bà không hề quen biết bà N1 và không biết về việc làm ăn giữa bà và bà N1. Năm 2005, bà có nợ bà N1 tổng số tiền là 11.531.000 đồng nên bà N1 đã kêu bà đưa giấy đất để đảm bảo cho khoản nợ. Nhưng do giấy đất của bà đang thế chấp tại ngân hàng nên bà đã lấy giấy đất (bản gốc) của bà D đưa cho bà N1 và thỏa thuận khi nào trả hết nợ thì bà N1 sẽ trả lại giấy đất. Việc bà đưa sổ đỏ của bà D cho bà N1 giữ, bà D không biết. Đến năm 2009, khi bà D mua đất, xây nhà thiếu tiền nên có hỏi lấy lại sổ hộ khẩu để đi thế chấp ngân hàng, bà mới nói sự thật cho bà D biết. Sau đó, bà có đề nghị trả nợ để lấy lại sổ đỏ nhưng bà N1 không đồng ý và nói bà D đã ký bán đất cho bà N1. Bà xác nhận vợ chồng bà, vợ chồng bà D không bán đất cho bà N1, bà H hay bất kỳ ai khác nên bà D khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị H là đúng.

Theo lời khai có trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy P2 trình bày:

Bà không có quan hệ gì với bà N1, bà N2, bà H và vợ chồng bà D. Bà có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của bà Dương Thị H với diện tích 220m², thừa

654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên; khoảng nửa tháng sau thì bà đã sang nhượng cho người khác và không nhớ rõ họ tên, địa chỉ.

Tại Bản tự khai ngày 16/12/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T8 trình bày:

Năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thúy P2 diện tích 220 m², thửa 654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/6/2018 đối với mảnh đất trên. Tuy nhiên, do không có nhu cầu sử dụng nên chị đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế P1 và ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/11/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P1 trình bày:

Khoảng tháng 9/2019, anh có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T8 với diện tích 220m², thửa 654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông đã được cấp giấy chứng nhận số CS06122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 24/9/2019 đối với mảnh đất trên. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên anh cũng đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho người khác và không nhớ rõ họ tên, địa chỉ của người nhận chuyển nhượng.

Tại Bản tự khai ngày 15/12/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quốc H9 và bà Hà Đoàn Ngọc T6 trình bày:

Ngày 06/7/2020, vợ chồng ông H9, bà N2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thế P1 đối với thửa đất số 654, tờ bản đồ số 27, diện tích 220 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá trong hợp đồng là 730.000.000 đồng. Vợ chồng ông H9, bà N2 và ông Nguyễn Thế P1 không có quan hệ họ hàng gì với nhau, mà chỉ là quan hệ đối tác mua bán qua lại. Ông P1 có nhu cầu bán thì vợ chồng ông mua còn những người chuyển nhượng trước ông P1 thì vợ chồng ông không hề hay biết và không có quan hệ gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H9, bà N2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06872 ngày 22/7/2020 và hiện nay chưa chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp hay cho thuê đối với mảnh đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên thì vợ chồng ông không có ý kiến gì vì không có liên quan hay có bất kỳ quan hệ gì đối với hai bên tranh chấp. Anh H9, bà N2 chỉ có quan hệ mua bán đất với ông Nguyễn Thế P1 sau khi đã xác minh mảnh đất trên là hợp pháp.

Tại văn bản trả lời ngày 19/11/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T trình bày:

Ngày 10/7/2006, Ủy ban nhân dân xã B đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T4 với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị H. Việc chứng thực hợp đồng trên được Ủy ban nhân dân xã B thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với bà Dương Thị H về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2022 nguyên đơn bà Lê Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Lê Thị D (có ông Huỳnh Văn A là đại diện theo ủy quyền) thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, vì có những vi phạm tố tụng sau: Bà D đề nghị trưng cầu giám định tại cơ quan giám định của Bộ Quốc phòng để đối chiếu kết luận giám định của phòng kỹ thuật hình sự Bộ Công an, đề nghị trưng cầu giám định chữ ký bà H, đề nghị thu thập chứng cứ Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh nhưng không được sơ thẩm chấp nhận. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật, không ngày tháng, không đóng dấu giáp lai, số giấy chứng nhận sai, bà H không có biên nhận tiền, chưa có bàn giao đất.

Bà Dương Thị H (có ông Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm với các lý do: Nguyên đơn yêu cầu cơ quan giám định của Bộ Quốc phòng giám định là không đúng quy định pháp luật vì hiện nay cơ quan giám định của Bộ Công an là cơ quan có thẩm quyền giám định chữ ký trong dân sự. Thửa đất tranh chấp chỉ cách nhà bà D có 5m nhưng bà D không tranh chấp trong thời gian dài. Trong ngày 10/7/2006 bà D thực hiện 2 giao dịch tại Ủy ban nhân dân xã B, kết luận giám định đã xác định là chữ ký bà D, ông T4 trong hợp đồng. Nguyên đơn không thể buộc bị đơn chứng minh việc làm của nguyên đơn. Trong hợp đồng ghi rõ thanh toán tiền mặt, hợp đồng là do bà D soạn mang lên Ủy ban nhân dân xã B để chứng thực

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã B, bên chuyển nhượng đã ký tên bà D, ông T4. Tại sổ chứng thực thể hiện các bên cùng ký tên vào hợp đồng. Kết luận giám định của phân viện khoa học hình sự Bộ công an thể hiện chữ ký, chữ viết trong hợp đồng là do ông T4, bà D ký ra. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà D với bà H được thực hiện đúng quy định pháp luật. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bà D kháng cáo không có chứng cứ mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/7/2006 Ủy ban nhân dân xã B chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T4 (bên chuyển nhượng) và bà Dương Thị H (bên nhận chuyển nhượng) đối với phần đất có diện tích 230m² thuộc thửa 654, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng trên, ngày 04/01/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG965124 cho bà H. Sau đó, phần đất được bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy P2, và lần lượt chuyển nhượng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Bà D cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà H, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006, và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H.

[2] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chính xác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh (cơ quan ban hành quyết định cá biệt) vào tham gia tố tụng là không đúng quy định tại Khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà Lê Thị D được cha mẹ (ông Lê Văn N7 và bà Hà Thị N2) tặng cho vào năm 2004, đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 02438QSĐĐ/109/CN-BM ngày 16/6/2004. Theo nguyên đơn trình bày do giữa bà N2 và bà Phạm Thị N1 (mẹ bị đơn là bà H) có quan hệ mua bán, bà N2 nợ tiền nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D cho bà N1 giữ để làm tin, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 là giả mạo. Bị đơn bà Dương Thị H cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất từ bà D, ông T4 theo hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực. Vậy, vấn đề cần phải chứng minh làm rõ khi giải quyết vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông T4 với bà H có đúng quy định pháp luật?

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006, được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006:

- Về hình thức: Hợp đồng không có ngày, tháng chỉ thể hiện năm 2006, có nhiều thông tin bỏ trống, không đóng dấu giáp lai, không có chữ ký của các bên tại từng trang hợp đồng, không thể hiện số trang, lời chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B không nêu thông tin về đối tượng chuyển nhượng và nằm ở 01 trang riêng với nội dung hợp đồng, nhưng không đóng dấu giáp lai.

- Về nội dung: Bên chuyển nhượng là bà D, ông T4, bên nhận chuyển nhượng là bà H. Đối tượng chuyển nhượng là phần đất có diện tích 230m² thuộc thửa số 27 do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02438QSDĐ/109/CN-BM ngày 16/6/2000 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 không đảm bảo quy định về hình thức theo quy định tại Nghị định 75/2000/NĐ-CP quy định về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, những sai sót về hình thức sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng nếu trong trường hợp nội dung giao kết hợp đồng là đúng quy định pháp luật hoặc được các bên thừa nhận.

[4.2] Về nội dung hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D không thừa nhận việc có ký chuyển nhượng phần đất trên, và không thừa nhận chữ viết của bà và ông T4 trong hợp đồng, nguyên đơn cho rằng là do phía bị đơn giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết họ tên của bên chuyển nhượng trong trang cuối đính kèm hợp đồng. Tại Kết luận giám định số 2017/C09B ngày 06/5/2020 của Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Chữ ký, chữ viết họ tên của ông T4, bà D dưới mục “bên chuyển nhượng” trong hợp đồng với các mẫu phục vụ giám định là do cùng một người ký, viết ra, đây cũng là chứng cứ để cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy vậy, trang có chữ ký của bà D và ông T4 là 01 trang riêng biệt không ghi nội dung chuyển nhượng. Tại từng trang hợp đồng không có chữ ký của các bên tham gia giao dịch. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào trang có chữ ký của bà D, ông T4 để không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Vì không đủ cơ sở chứng minh trang có chữ ký của bà D, ông T4 có liên quan đến nội dung thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H (vì hợp đồng không đóng dấu giáp lai và ký từng trang).

Xét thấy, ngoài chữ ký, chữ viết họ tên thì trong hợp đồng có một số nội dung được ghi bằng chữ viết tay (đó là thông tin về bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, đặc điểm phần đất, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đều trình bày hợp đồng là do nguyên đơn soạn sẵn và trực tiếp mang tới Ủy ban nhân dân xã B. Do vậy, để xác định lời trình bày của đương sự là đúng hay sai thì Tòa án cần giám định chữ viết tay trong nội dung hợp đồng là

do ai viết. Vì hình thức hợp đồng không đảm bảo quy định pháp luật như đã nêu ở mục [4.1], nên việc chứng minh ai là người soạn thảo hợp đồng (nguyên đơn hay bị đơn) có ý nghĩa chứng minh khi giải quyết vụ án. Nếu là chữ viết của nguyên đơn thì đây là chứng cứ quan trọng để xác định có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D và bà H là có thật kể cả hợp đồng có những thiếu sót về hình thức. Mặt khác, để chứng minh lời trình bày của nguyên đơn cho rằng không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, vì giữa nguyên đơn và bà H chưa từng gặp mặt, mà thực chất của vụ việc là quan hệ vay mượn giữa bà N2 (mẹ nguyên đơn) và bà N1 (mẹ bị đơn), thì việc giám định chữ ký, chữ viết của bà H trong hợp đồng chuyển nhượng cũng là chứng cứ quan trọng cần thu thập khi giải quyết vụ án.

[4.3] Đối với chữ ký của bà D, ông T4 tại số thứ tự 107 trong Sổ chứng thực quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/7/2006 chứng thực ngày 10/7/2006 của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh chỉ thể hiện bà D, ông T4 có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thể hiện là thửa đất nào, nên chưa đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông T4 với bà H ngày 10/7/2006 là có thật.

[4.4] Hơn nữa, đối tượng chuyển nhượng là phần đất có diện tích 230m² thuộc thửa 654 đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Hồ sơ vụ án thể hiện, tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02438QSDĐ/109/CN-BM ngày 16/6/2004 cấp cho bà D thể hiện: *Ngày 10/01/2006 có thể chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, tại trang bổ sung giấy chứng nhận thì “ngày 18/3/2016 đã xóa thế chấp ngày 10/01/2006”*. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 là nằm trong thời gian thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh để làm rõ vấn đề này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ khi giải quyết vụ án. Vì việc chứng minh làm rõ thời điểm Ủy ban nhân dân xã B chứng thực hợp đồng, thì phần đất trên có đang được thế chấp tại Ngân hàng là cơ sở quan trọng để chứng minh lời trình bày của nguyên đơn về việc cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là do phía bị đơn giả mạo là có căn cứ hay không. Hơn nữa, theo quy định tại Khoản 4 Điều 349 Bộ luật dân sự năm 2005 (Khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015) thì khi tài sản đang thế chấp, người thế chấp chỉ được bán tài sản khi có sự đồng ý của bên nhận thế chấp, nên việc chứng minh rõ nội dung này còn là căn cứ để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) có được công nhận hiệu lực theo quy định pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Những thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do có vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị D

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị D không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000963 ngày 10/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (8);
- Lưu (10) 25b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên

