

Bản án số 76/2019/DS-PT

Ngày 28/6/2019

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành, ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Đức – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 04/TBTL-TA ngày 03/12/2018 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2019/QĐ-PT ngày 03/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T (địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Lê Thị Thúy K (địa chỉ thành phố Đà Nẵng), bà K có mặt.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng Thành phố;

Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Thanh T (Trưởng Văn phòng công chứng), vắng mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1967, vắng mặt;

3.2. Ông Lê C, sinh năm 1965, vắng mặt;

Bà T1, ông C cùng địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

3.3. Bà Lương Thị L (sinh năm 1956; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam), vắng mặt.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam;

Địa chỉ: , tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn V (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C (Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam), ông C có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DS-ST ngày 29/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam tuyên buộc vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 liên đới trả bà Nguyễn Thị T 420.000.000 đồng. Lợi dụng lúc bản án sơ thẩm đang bị kháng cáo, chưa có hiệu lực pháp luật thì bà T chưa thể làm đơn yêu cầu thi hành án nên ngày 05/7/2016 và ngày 12/7/2016, vợ chồng ông C Bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6m² tại thôn T, xã C, thành phố H và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở đối với căn nhà hai tầng, diện tích sử dụng 164m² tọa lạc trên thửa đất 814 cho bà Lương Thị L. Hành vi chuyển nhượng tài sản duy nhất cho bà L, trong khi phải thi hành án trả nợ bà T nêu trên của vợ chồng ông C, Bà T1 là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà T; do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: (i). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2016 (số sổ công chứng 002035) và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở lập ngày 12/7/2016 (số sổ công chứng 002126) tại Văn phòng công chứng thành phố giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L vô hiệu; (ii). Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lương Thị L ngày 01/8/2016 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6m² tại thôn T, xã C, thành phố H; (iii). Khôi phục lại tình trạng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ban đầu để vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả nợ bà T.

- Bị đơn là đại diện Văn phòng Công chứng Thành phố trình bày: Vào các ngày 05/7/2016 và 12/7/2016, Văn phòng công chứng Thành phố tiếp nhận 02 hồ sơ yêu cầu công chứng, một hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L. Qua kiểm tra thấy cả 02 hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện và không C cơ quan, tổ chức nào hạn chế, nghiêm cấm hay áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không cho giao dịch đối với nhà đất này nên Văn phòng công chứng Thành phố tiến hành công chứng, chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật; do đó, Văn phòng công chứng Thành phố đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu hủy 2 Hợp đồng công chứng nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 trình bày:*

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB390571 ngày 23/8/2010, Ủy ban nhân dân thành phố H công nhận thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6 m², địa chỉ thôn T, xã C, thành phố H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê C; trên đất có căn nhà 02 tầng do vợ chồng ông Lê C xây dựng. Ông Bà thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh H (Sau đây viết tắt A H). Do không trả được nợ cho A H và Ông Bà còn vay nợ bà Lương Thị L nên Ông Bà thỏa thuận với bà L là bà L ứng tiền cho Ông Bà giải chấp khoản vay tại A H, Ông Bà sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà L. Sau đó Ông Bà với bà L đã thực hiện đúng thỏa thuận và vào các ngày 05/7/2016, 12/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Thành phố, hai bên đã ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị L trình bày:*

Xác nhận trình bày của vợ chồng ông C, Bà T1 và có ý kiến là việc ngày 05/7/2016 và 12/7/2016 tại Văn phòng công chứng Thành phố, vợ chồng ông C, Bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà L là tự nguyện, đúng pháp luật và ngày 01/8/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CC 866656 cho bà L đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6 m², tại thôn T, xã C, thành phố H. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* nêu trên thì bà L không đồng ý vì xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam trình bày:* Việc tiếp nhận hồ sơ và cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CC866656 ngày 01/8/2016 cho bà L đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6 m², địa chỉ thôn T, xã C, thành phố H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 37 của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UB ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thành phố và các cơ quan đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam tiếp nhận, giải quyết hồ sơ, cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CC 866656 cho bà Lương Thị L là đúng quy định của pháp luật.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:*

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê C và bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L được Văn phòng công chứng Thành phố chứng nhận ngày 05/7/2016 (số công chứng 002035) và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Lê C và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L được Văn phòng công chứng Thành phố chứng nhận ngày 12/7/2016 (số công chứng 002126) vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lương Thị L ngày 01/8/2016 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6m² tại thôn T, xã C, thành phố H; Khôi phục lại tình trạng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ban đầu để ông Lê C và bà Lê Thị T1 thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011841 ngày 11/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng) mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011720 ngày 20/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

- Ngày 15/8/2018, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do:

(i). Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 quy định “1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”. Ngày 29/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố H ban hành bản án sơ thẩm số 31/2016/DS-ST tuyên buộc vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 liên đới trả bà T 420.000.000đ. Do đó, nhà đất tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, thôn T, xã C, thành phố H mà vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà L ngày 05/7/2016 và ngày 12/7/2016 vẫn phải bị kê biên thi hành án.

(ii). Không C việc vợ chồng ông Lê C vay tiền bà L mà do hai bên tạo dựng để vợ chồng ông Lê C tẩu tán tài sản. Bà L trình bày vợ chồng ông Lê C đã thế chấp nhà đất tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, thôn T, xã C, thành phố H vay tiền Ngân hàng A nên bà L phải trả tiền, giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Lê C thế chấp tại Ngân hàng vè, nhưng bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh.

(iii). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB390571 mà Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông C, Bà T1 ngày 23/8/2010 chỉ công nhận quyền sử dụng đất, chưa công nhận quyền sở hữu nhà ở nên Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 12/7/2016 giữa vợ chồng ông C, Bà T1 với bà L vô hiệu. Ngày 11/7/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà L, nhưng ngày 12/7/2016 mới ban hành thông báo nộp nghĩa vụ tài chính là không đúng quy định của pháp luật; do đó, việc ngày 01/8/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CC 866656 cho bà L cũng là không đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận Đơn khởi kiện của bà T (yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà giữa vợ chồng ông C với bà L; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã cấp cho bà L ngày 01/8/2016; khôi phục tình trạng sở hữu nhà đất ban đầu để vợ chồng ông Lê C thực hiện nghĩa vụ thi hành án) là không đúng pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Bà T (do chị K đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam do ông Trần Văn C đại diện trình bày việc tiếp nhận hồ sơ và cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CC866656 ngày 01/8/2016 cho bà L đối với thửa đất số 814 là đúng quy định của pháp luật.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung thì Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phiên tòa phúc thẩm mở lần này là lần thứ 3 (Lần thứ nhất mở ngày 21/3/2019; lần thứ 02 mở ngày 15/5/2019), nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam) đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn vắng mặt những người này.

[2]. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BB390571 ngày 23/8/2010, Ủy ban nhân dân thành phố H công nhận vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 có quyền sử dụng thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6m², tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Ngày 24/01/2011 Ủy ban nhân dân

xã C cấp **Giấy phép xây dựng** số 01/GPXD (bút lục 123) cho phép vợ chồng ông Lê C xây dựng nhà 2 tầng bê tông cốt thép kiên cố trên thửa đất 814 nêu trên và trên thực tế vợ chồng ông Lê C đã xây dựng nhà 2 tầng trên đất. Ngày 25/4/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H chỉnh lý biến động tại mặt sau của **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số BB390571 mà Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 ngày 23/8/2010, ghi nhận nội dung ông Lê C, bà Lê Thị T1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 814 nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh H (bl 120). Vào các tháng 4, 5, 6 năm 2013 vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 vay bà Nguyễn Thị T tổng cộng 420.000.000 đồng, không C tài sản bảo đảm; bà T khởi kiện đòi nợ, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DS-ST ngày 29/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố H buộc vợ chồng ông Lê C, Bà T1 liên đới trả bà T 420.000.000 đồng (bút lục 09).

[3]. Xét trình bày của vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 {là năm 2012 Ông Bà có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 814, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB390571 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho Ông Bà ngày 23/8/2010 để vay tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh H (sau đây viết tắt A H); do không trả được nợ cho A H và Ông Bà còn vay bà Lương Thị L nên Ông Bà thỏa thuận với bà L là bà L ứng tiền cho Ông Bà giải chấp khoản vay tại A H, Ông Bà sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà L; sau đó bà L đã ứng tiền cho Ông Bà trả A H và vào các ngày 05/7/2016, 12/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Thành phố, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở}, được bà L xác nhận và phù hợp với thực tế thửa đất số 814 nêu trên, vợ chồng ông Lê C đã thế chấp tại A H từ ngày 25/4/2012 đến ngày 05/7/2016 thì giải chấp (bút lục 120) và phù hợp với nội dung **Giấy đặt cọc mua bán nhà** đề ngày 22/6/2016 giữa vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 với bà Lương Thị L (bl 106, nội dung bà L nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 với giá 750.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng và giao trước 590.00.000 đồng để ông C, Bà T1 tất toán, giải chấp khoản vay Ngân hàng A H).

[4]. Xét việc ngày 05/7/2016, tại Văn phòng công chứng Thành phố vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 184 cho bà Lương Thị L thì: Lúc này Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H chưa có hiệu lực pháp luật và nội dung Bản án sơ thẩm này cũng không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 184 của ông C, Bà T1 để bảo đảm thi hành án cho bà T; Bà T cũng chưa có Đơn gửi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn việc vợ chồng ông Lê C chuyển dịch thửa đất 184 (chị Lê Thị Thúy K đại diện cho bà T cho rằng bà T đã có Đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai H tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng tài sản nhà đất của ông Lê C, bà Lê Thị T1 đối với nhà đất này, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh) và cũng chưa có Văn bản nào khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu dừng chuyển dịch kê biên hoặc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất này của vợ chồng ông Lê C.

[5]. Từ phân tích, dẫn chứng tại các mục [2], [3], [4] nêu trên, cấp phúc

thẩm xét thấy: Khoản tiền bà T cho vợ chồng ông C vay không được bảo đảm, còn khoản tiền Ngân hàng A cho vợ chồng ông C vay được bảo đảm bằng nhà đất của vợ chồng ông C tại thửa đất số 184; có căn cứ xác định việc bà L ứng trước tiền cho vợ chồng ông C để giải chấp tài sản, rồi chuyển nhượng cho bà L; thời điểm vợ chồng ông C chuyển nhượng nhà đất cho bà L thì Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H chưa có hiệu lực pháp luật, nội dung Bản án cũng không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối nhà đất của vợ chồng ông C để bảo đảm thi hành án cho bà T và bà T cũng như các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có Đơn hoặc Văn bản đề nghị, yêu cầu dừng chuyển dịch nhà đất tại kê biên hoặc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất tại thôn 5, xã C, thành phố H của vợ chồng ông Lê C; do đó, Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Thành phố thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10, tại thôn T, xã C, thành phố H từ vợ chồng ông Lê C cho bà L là đúng quy định tại các Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014 và đúng pháp luật. Đối với trình bày của chị K cho rằng Công chứng viên Văn phòng công chứng Thành phố công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng ông Lê C với bà L là không đúng pháp luật vì nhà 02 tầng trên đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu thì cấp phúc thẩm thấy như phân tích ở phần trên thì hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng pháp luật, còn nhà 2 tầng trên đất thì tuy chưa được ghi nhận là chủ sở hữu nhà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế nhà 2 tầng do vợ chồng ông Lê C xây dựng sau khi xin phép, được Ủy ban nhân dân xã C cấp **Giấy phép xây dựng** số 01/GPXD ngày 24/01/2011; do đó, khiếu nại này của chị K cũng không có cơ sở để được chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ký giữa vợ chồng ông Lê C, bà Lê Thị T1 với bà Lương Thị L ngày 05/7/2016 và ngày 12/7/2016 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6]. Đối với nội dung kháng cáo của bà T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lương Thị L ngày 01/8/2016 vì ngày 11/7/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà L, nhưng ngày 12/7/2016 mới ban hành thông báo nộp nghĩa vụ tài chính là không đúng quy định của pháp luật thì cấp phúc thẩm xét thấy việc bà L chậm nộp thuế không ảnh hưởng đến bản chất sự việc là bà L có quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 866656 ngày 01/8/2016 nên không chấp nhận trình bày này của chị K (đại diện cho bà T).

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam là ông Trần Văn C (Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam) cho biết (kèm theo Công văn số 210/VPĐK-ĐK ngày 24/5/2019): Ngày 13/6/2017 tại Văn phòng Công chứng H bà L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 184 tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu*

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 ngày 01/8/2016 nêu trên cho 6 người; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đã chỉnh lý biên động vào mặt sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 sang tên 6 người nhận chuyển nhượng. Như vậy, quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất 184, tờ bản đồ số 10, thôn T, xã C, thành phố H đã thuộc 6 người nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Lương Thị L theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

[8]. Từ dẫn chứng, phân tích tại các luận điểm nêu trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T (do chị K đại diện) mà giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, cụ thể như sau:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T {yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê C và bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L được Văn phòng công chứng Thành phố chứng nhận ngày 05/7/2016 (số công chứng 002035) và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Lê C và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị L được Văn phòng công chứng Thành phố chứng nhận ngày 12/7/2016 (số công chứng 002126) vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC866656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lương Thị L ngày 01/8/2016 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,6m² tại thôn T, xã C, thành phố H; yêu cầu khôi phục lại tình trạng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ban đầu để ông Lê C và bà Lê Thị T1 thực hiện nghĩa vụ thi hành án}.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011841 ngày 11/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H thì bà T đã nộp đủ khoản tiền này. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng) mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011720 ngày 20/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

II/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000168 ngày 24/8/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam thì bà T đã nộp đủ khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế Tòa án nhân dân tối cao
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân