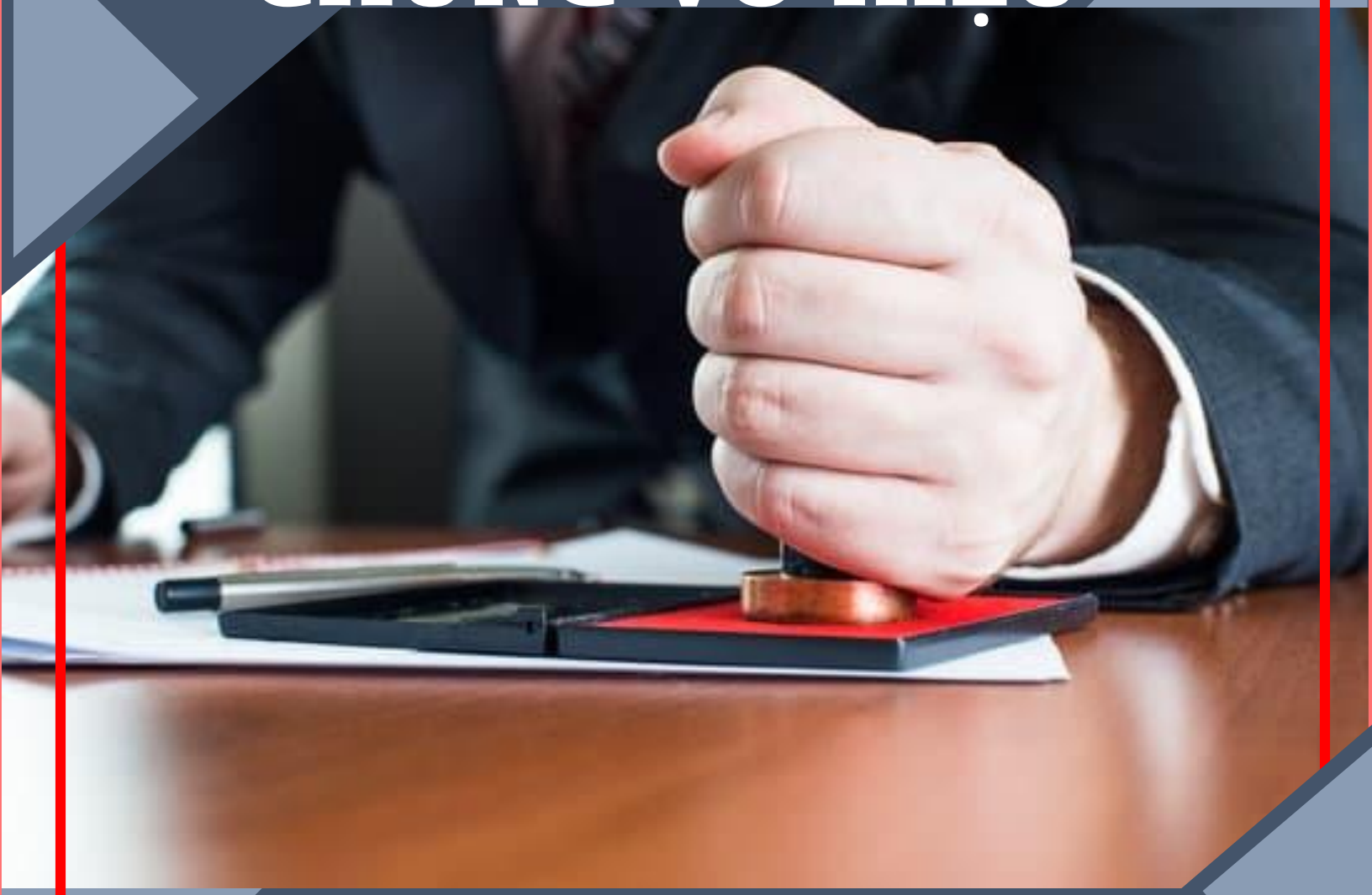
FEEL FREE TO GO WITH THE TRUTH

FDVN LAWFIRM

TỔNG HỢP 20 BẢN ÁN TUYÊN VĂN BẢN CÔNG CHỨNG VÔ HIỆU



www.fdvn.vn | www.fdvnlawfirm.vn | www.diendannghеluat.vn

Tổng hợp bởi Luật sư FDVN

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

MỤC LỤC

Tổng hợp 20 bản án tuyên văn bản công chứng vô hiệu

STT	TÊN BẢN ÁN	SỐ TRANG
1	Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST: Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do chữ ký, dấu vân tay không phải là của người ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do người được ủy quyền ký kết cũng vô hiệu theo.	1
2	Bản án số 14/2019/DS-ST: Văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng vô hiệu do nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3.	11
3	Bản án số 1054/2019/DS-ST: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bị giả mạo chữ ký, chữ viết.	18
4	Bản án số 14/2019/DS-ST: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu do bỏ sót hàng thừa kế.	25
5	Bản án số 33/2019/DS-ST: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu do bỏ sót hàng thừa kế.	34
6	Bản án số 12/2019/DS-PT: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu do: - Người đại diện theo pháp luật tự ý định đoạt kỷ phần của người từ đủ 16 tuổi đến dưới 18 tuổi; - Trên đất có nhà nhưng các người thừa kế chỉ thỏa thuận phân chia đất, không phân chia nhà là không đúng.	46
7	Bản án số 18/2019/DS-PT: Văn bản phân chia di sản thừa kế bị vô hiệu do: - Văn bản ủy quyền thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế bị vô hiệu do bị giả mạo chữ ký; - Xác lập giao dịch với chính mình.	55
8	Bản án số 05/2019/DS-PT: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bị vô hiệu do mẹ ký, điểm chỉ thay cho các con khi chưa được sự đồng ý của các con.	68
9	Bản án số 05/2019/DS-PT: Văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu do mẹ ký, điểm chỉ thay các con	77
10	Bản án số 657/2018/DS-ST: Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả mạo người bán.	92
11	Bản án số 120/2018/DS-ST: Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do chuyển nhượng tài sản của con chưa thành niên mà chưa có sự thỏa thuận của cha mẹ; chuyển nhượng không vì lợi ích của con chưa thành niên.	98
12	Bản án số 90/2018/DS-ST: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản vợ chồng bị vô hiệu 1 phần do định đoạt luôn phần tài sản của người khác.	106
13	Bản án số 10/2018/DS-ST: Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu do vi phạm địa điểm công chứng; người ký, điểm chỉ vào văn bản công chứng không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất	113
14	Bản án số 523/2018/DS-PT: Giả mạo chủ sở hữu để bán nhà. Văn phòng công chứng phải bồi thường	124

15	Bản án số 340/2018/DS-ST: Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do giả mạo chữ ký, điểm chỉ; Các văn bản chuyển nhượng do người được ủy quyền ký cũng vô hiệu theo.	132
16	Bản án số 317/2018/DS-PT: Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Văn phòng công chứng không có lỗi.	145
17	Bản án số 09/2018/DS-ST: Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo, thực chất không có việc chuyển nhượng mà chỉ là bảo đảm cho khoản vay.	156
18	Bản án số 09/2018/DS-ST: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu do lừa dối (những người ký tên vào văn bản chưa đọc kỹ và hiểu rõ nội dung văn bản.	165
19	Bản án số 150/2017/LH-PT: Văn phòng công chứng phải bồi thường do chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên mua là người mất năng lực hành vi dân sự	172
20	Bản án số 124/2017/DS-PT: Văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản bị vô hiệu do không xác minh làm rõ năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu (90 tuổi, mắt kèm, tai điếc, không biết chữ).	201

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 07-01-2020
Về việc: Tranh chấp liên quan đến yêu cầu Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Sa,
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Vũ Thị Hiệp
  2. Bà Vũ Ngọc Lan
- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thơi, Thư ký Toà án nhân dân Quận S, thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại Phòng xử án dân sự trụ sở Tòa án nhân dân Quận S, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2016/TLST-DS ngày 18/7/2016, về việc: "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 540/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 27/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ - sinh năm 1968.
Địa chỉ: 247 Tổ C, ấp T, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc L - sinh năm 1962.
Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

3/ Bà Nguyễn Thị Thu A - sinh năm 1965.
Địa chỉ: Tổ B1, ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4/ Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1966.
Địa chỉ: 4/39 đường P, phường A1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H là: Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ - sinh năm 1968 - Địa chỉ: 247 Tổ C, ấp T, xã L1, huyện C, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền số công chứng 004335, quyển số 07/2016/HĐGD-CCAL lập ngày 19/7/2016 tại Văn phòng công chứng A). (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là: Ông Hồ Tấn V – sinh năm 1968 – Luật sư Văn phòng luật sư Hồ Tấn V (thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh) – địa chỉ: 9/32 tổ B2, khu phố B3, phường T, Quận M, TP.HCM. (có mặt)

Bị đơn: Văn phòng công chứng N (tên cũ: Văn phòng công chứng Quận S).

Địa chỉ: Số 94 đường H, Phường S2, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức H2 - sinh năm 1984 – địa chỉ: 12/8F/7 đường T2, khu phố B4, phường H3, quận T3, TP.HCM (theo giấy ủy quyền ngày 03/9/2019). (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hoàng Thị Thùy T4 - sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 113 đường T5, Phường M1, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Thùy T4: ông Hồ Thanh D - sinh năm 1971 – địa chỉ: 459 đường N, Phường M1, quận B1 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 010021 quyển số 03TP/CC-SSC/HĐGD lập ngày 17/7/2019 tại Văn phòng công chứng T6). (có mặt)

2/ Bà Hồ Thị S1 - sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: D1/9A, Tổ M3, ấp B5, xã T6, huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn yêu cầu đề ngày 04/7/2016 của bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ cùng lời khai của bà Đ đồng thời đại diện bà L, bà A, bà H trình bày như sau:

Bà Đ, bà H, bà A và bà L được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13,địa chỉ xã Q, huyện B4. Sau khi được tặng cho thì bà Đ, bà H, bà A và bà L mỗi người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng. Cuối năm 2015, bà Đ làm thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, do khi đó muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Đ đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 752606, số vào sổ cấp GCN: CH02019 do Ủy ban nhân dân huyện B4, cấp ngày 22/5/2014 cho người hàng xóm tên là Nguyễn Văn E, để tìm người nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông E thông báo cho bà Đ biết đã đưa giấy chứng nhận nêu trên cho người khác nhưng người này đã giữ luôn không trả, nên vào tháng 2/2016 bà Đ có báo cho địa chính Ủy ban xã Q, huyện B4 và được ủy ban cho biết có người đến xin gia hạn quyền sử dụng đất thửa đất này. Qua liên lạc, thì bà Điệu được biết bà Hoàng Thị Thùy T4 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ bà Hồ Thị S1. Tuy nhiên, bà Đ và bà H, bà A và bà L không có giao dịch gì với bà S1, bà T4 và không có ký hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S. Do đó, yêu cầu Tòa án

tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu.

Bà Đ xin được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 752606, số vào sổ cấp GCN: CH02019 do Ủy ban nhân dân huyện B4, cấp ngày 22/5/2014.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N là bị đơn trình bày: Văn phòng công chứng N đã công chứng hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Điều 41 Luật Công chứng, trước khi tiến hành công chứng đã kiểm tra đầy đủ các tài liệu pháp lý kèm theo yêu cầu công chứng và tra cứu thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13,địa chỉ xã Q, huyện B4 không bị ngăn chặn.

Nay, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn là tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, vô hiệu.

Ngoài ra, Văn phòng công chứng N không đồng ý với yêu cầu của bà Hoàng Thị Thùy T4 về việc bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Theo đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại đề ngày 29/8/2016 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung đề ngày 04/9/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thùy T4 cùng lời khai của bà T4 và của người đại diện hợp pháp của bà T4 trình bày: Năm 2016, qua giới thiệu của ông V2 (không biết rõ họ tên, địa chỉ) bà Trang có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Q, huyện B4. Do tin tưởng vào hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, nên bà T4 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S với bà Hồ Thị S1 là đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H có bà Nguyễn Thị Ngọc Đ theo hợp đồng ủy quyền vừa nêu.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vào ngày 01/4/2016 bà Trang đã giao cho bà S1 số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000đồng, có lập "Tờ thỏa thuận bàn giao tài sản" đề ngày 01/4/2016 có nội dung là bà S1 đã nhận đủ 800.000.000đồng. Qua ngày 02/4/2016 bà T4 đến Ủy ban huyện B4 để làm thủ tục sang tên thì được biết thửa đất nêu trên do 04 người cùng đứng tên trên 04 giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Trang chỉ nhận được 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Q, huyện B4 do bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đứng tên, nên đã liên hệ với bà Đ thì được biết bà Đ, bà L, bà A, bà H không có giao dịch với bà S1 và không có ký tên trên hợp đồng ủy quyền số

01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S.

Như vậy, việc Văn phòng Công chứng Quận S nay là Văn phòng Công chứng N chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S với người ủy quyền giả mạo và chữ ký giả mạo là không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu. Đồng thời, bà T4 yêu cầu Văn phòng Công chứng N bồi thường cho cho cá nhân bà T4 số tiền mua bán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 là 800.000.000đồng.

Bà T4 đề nghị không đưa chồng của bà là ông Ngô Tùng H3 vào tham gia tố tụng trong vụ án này, vì không có liên quan. Hiện nay, bà T4 đã làm thất lạc bản chính "Tờ thỏa thuận bàn giao tài sản" đề ngày 01/4/2016, nên không cung cấp được cho Tòa án.

Bà T4 không có yêu cầu gì đối với bà Hồ Thị S1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị S1, không đến Tòa án nhân dân Quận S để làm bản tự khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như vắng mặt tại phiên tòa và không có văn bản nêu ý kiến.

- Chồng của bà Hoàng Thị Thùy T4 là ông Ngô Tùng H3 có tờ tự khai đề ngày 05/9/2018 và tờ tường trình đề ngày 23/12/2019 xác định tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 229 tờ bàn đồ số 13 xã Q, huyện B4 mà bà T4 đưa cho bà S1 là tài sản riêng của bà T4, không liên quan đến ông H3. Đối với 2 yêu cầu mà ông H3 nêu tại tờ tự khai đề ngày 05/9/2018 là do nhầm lẫn. Ông H3 xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này, và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Ngày 24/4/2017 Công an Quận S đã có Quyết định khởi tố vụ án hình sự "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" xảy ra tại Văn phòng công chứng Quận S. Ngày 23/12/2017 Công an Quận S đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự nêu trên.

* Tại phiên tòa:

Ông Hồ Thanh D đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Thùy T4 xin rút yêu cầu độc lập của bà T4 theo đơn đề ngày 29/8/2016 và đơn đề ngày 04/9/2019 về việc yêu cầu Văn phòng Công chứng N bồi thường thiệt hại 800.000.000đồng. Việc Văn phòng công chứng Quận S nay là Văn phòng công chứng N công chứng hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 với người ký kết là giả mạo, chứng minh nhân dân của người ký kết cũng là giả mạo là đã không đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng. Vì vậy, yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền số

01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu.

Ông Hồ Tấn V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ xin được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 22/5/2014 có số vào sổ cấp GCN là CH 02019.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ xác định vẫn giữ yêu cầu như ông Hồ Tấn V đã nêu.

Ông Nguyễn Đức H2 đại diện Văn phòng Công chứng N cho rằng bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, mà có thể là bà Đ đã cầm cố bản chính giấy chứng nhận này. Đối với bà Hồ Thị S1 và ông V1 là người có dấu hiệu lừa đảo trong việc để những người giả mạo ký kết hợp đồng ủy quyền 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, và Văn phòng Công chứng N là nạn nhân trong vụ việc này.

Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thùy T4 về việc yêu cầu Văn phòng Công chứng N bồi thường thiệt hại 800.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, cùng ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

Ngày 07/7/2016 bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H nộp đơn yêu cầu đề ngày 04/7/2016 yêu cầu tuyên

hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu. Ngày 29/8/2016 bà Hoàng Thị Thùy T4 có đơn yêu cầu Văn phòng công chứng Quận S bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 800.000.000đồng. Theo giấy đăng ký hoạt động của văn phòng công chứng số 41.02.0036/TP-CC-ĐKHĐ ngày 29/4/2016 thì Văn phòng công chứng Quận S thay đổi tên thành Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ, địa chỉ: 94 đường H, Phường S2, Quận S. Do đó đây là vụ án "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại về tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận S theo quy định tại khoản 6, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà T4 có yêu cầu Văn phòng công chứng N bồi thường thiệt hại về tài sản cho cá nhân bà, và chồng của bà Tr3 là ông Ngô Tùng H3 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Cả hai cùng đề nghị không đưa ông Ngô Tùng Hải vào tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án không đưa ông H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 07/5/2019 Văn phòng công chứng N có đơn yêu cầu tạm đình chỉ vụ án do Công an quận S đang khởi tố vụ án hình sự "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" Tuy nhiên, nhằm đảo bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/5/2019 Văn phòng Công chứng N có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết đối với nội dung ở mặt sau của "Tờ thỏa thuận bàn giao tài sản" đề ngày 01/4/2016. Đến ngày 20/11/2019 đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng N trình bày không tiếp tục yêu cầu giám định như vừa nêu, do đã có văn bản của Phòng Kỹ thuận hình sự-Công an Thành phố Hồ Chí Minh không tiến hành giám định đối với tài liệu photocopy.

Tòa án nhân dân Quận S, thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Hồ Thị S1 theo đúng qui định của pháp luật Tố tụng dân sự. Bà Hồ Thị S1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không đến dự phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Hồ Thị S1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 22/5/2014 có số vào sổ cấp GCN lần lượt là CH 02018, CH 02019, CH 02020, CH 02021 thì bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H là người sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13 xã Q, huyện B4. Bà Đ đồng thời đại diện bà L, bà A, bà H xác định không có ký kết hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S với bà Hồ Thị S1.

Đồng thời, theo kết luận giám định số 396/KLGĐ-TT ngày 22/3/2017 của Phòng Kỹ thuận hình sự-công an Thành phố Hồ Chí Minh (do Công an Quận S trưng cầu giám định) đối với tài liệu giám định là hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, như sau:

1. Chữ ký và chữ viết họ tên "Nguyễn Thị Ngọc L" không cùng chữ ký và chữ viết họ tên của bà Nguyễn Thị Ngọc L.

2. Hai dấu vân tay đứng tên "Nguyễn Thị Ngọc L" không trùng dấu vân tay ngón "trỏ trái, trỏ phải" của bà Nguyễn Thị Ngọc L.

3. Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký đứng tên "Nguyễn Thị Thu A" là chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu An.

4. Chữ viết họ tên "Nguyễn Thị Thu A" không cùng chữ viết họ tên của bà Nguyễn Thị Thu A.

5. Hai dấu vân tay đứng tên "Nguyễn Thị Thu A" không trùng dấu vân tay ngón "trỏ trái, trỏ phải" của bà Nguyễn Thị Thu A.

6. Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký đứng tên "Nguyễn Thị H" là chữ ký của bà Nguyễn Thị H.

7. Chữ viết họ tên "Nguyễn Thị H" không cùng chữ viết họ tên của bà Nguyễn Thị H.

8. Hai dấu vân tay đứng tên "Nguyễn Thị H" không trùng giống dấu vân tay ngón "trỏ trái, trỏ phải" của bà Nguyễn Thị H.

9. Chữ ký và chữ viết họ tên "Nguyễn Thị Ngọc Đ" không cùng chữ ký và chữ viết họ tên của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

10. Hai dấu vân tay đứng tên "Nguyễn Thị Ngọc Đ" không trùng giống dấu vân tay ngón " trỏ trái, trỏ phải" của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

- Như vậy, chủ thể ký kết hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S không có năng lực pháp luật dân sự, nên không thể có năng lực hành vi dân sự để ủy quyền cho bà Hồ Thị S1 thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13 xã Q, huyện B4. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật dân sự 2005, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S được ký kết bởi bà Hồ Thị S1 đại diện ủy quyền bà Đ, L, A, H theo hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S đã vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 cũng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ xin được nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 22/5/2014 có số vào sổ cấp GCN là CH 02019, hiện do bà Hoàng Thị Thùy T4 giữ. Nên căn cứ khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005, bà Hoàng Thị Thùy T4 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 22/5/2014 có số vào sổ cấp GCN là CH 02019, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thùy T4.

Bà Hoàng Thị Thùy T4 có đơn đề ngày 29/8/2016 và đơn đề ngày 04/9/2019 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu, và yêu cầu Văn phòng Công chứng N bồi thường thiệt hại 800.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông Hồ Thanh D đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Thùy T4 xin rút yêu cầu độc lập về việc Văn phòng Công chứng N bồi thường thiệt hại cho bà T4 800.000.000đồng.

Theo nhận định như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T4 là tuyên hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S, là vô hiệu. Đồng thời, do ông D đại diện bà T4 rút phần yêu cầu độc lập còn lại nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thùy T4 về việc yêu cầu Văn phòng Công chứng N bồi thường thiệt hại 800.000.000đồng.

Ngoài ra, bà Hoàng Thị Thùy T4 không có yêu cầu gì đối với bà Hồ Thị S1, nên Tòa án không xem xét. Khi có yêu cầu thì bà T có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

[4].Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 18, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là Văn phòng công chứng N phải chịu án phí là 200.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003552 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

Do bà Hoàng Thị Thùy T4 được chấp nhận một phần yêu cầu độc lập và rút phần yêu cầu độc lập còn lại, nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đồng, theo biên lai tạm ứng án phí số 0003714 ngày 07/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 6, khoản 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 18, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thùy T4:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 01359, quyển số 02/TP/CC-SC/HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02706, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/4/2016 tại Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) vô hiệu

2. Bà Hoàng Thị Thùy T4 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 22/5/2014 có số vào sổ cấp GCN là CH 02019, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thùy T4 về việc yêu cầu Văn phòng công chứng N bồi thường cho bà Hoàng Thị Thùy T4 thiệt hại 800.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng công chứng N phải chịu án phí là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003552 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

Bà Hoàng Thị Thùy T4 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003714 ngày 07/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

5. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thu A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, Văn phòng Công chứng N và bà Hoàng Thị Thùy T4 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Hồ Thị S1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Thị Kim Sa

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH HÀ GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày 24/12/2019
V/v tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HÀ GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Quy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đoàn Hùng Tự
2. Bà Đặng Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2019/TLST-DSTC ngày 08 tháng 10 năm 2019 về Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2019/QĐXX-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị Bích Ng

Địa chỉ: Số nhà 19, tổ 04, đường Ng, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Tạm trú: SN 12, tổ 17, đường Ph, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Có mặt.

- Bị đơn: Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang.

Địa chỉ: Đường T, phường Ng, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu H - Công chứng viên Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang.

Địa chỉ: Tổ 5, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Th (Lê Trung H)

Địa chỉ: Số nhà 19, tổ 4, đường Ng, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Viên Thị V - Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Thị L và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Hà Giang; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 10 năm 2019 và các Bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Hà Thị Bích Ng trình bày:

Bà Hà Thị Bích Ng và ông Lê Văn Th kết hôn với nhau vào cuối năm 1994. Năm 1996, vợ chồng bà Ng được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại số 19, đường Ng, tổ 4, phường T, thành phố H. Quá trình sinh sống, vợ chồng bà Ng cùng nhau xây dựng 01 ngôi nhà, hiện nay bà và ông Th vẫn đang sinh sống. Ngoài ra, vợ chồng bà cùng nhau mua được 01 xe ô tô biển kiểm soát: 23A-01856. Năm 2016, do làm ăn thua lỗ nên bà Ng đã phải vay mượn tiền của một số người trên địa bàn thành phố H để trả nợ. Năm 2018, bà Ng bị Công an tỉnh Hà Giang tạm giam 4 tháng vì có vi phạm pháp luật. Khi được tại ngoại, do lo sợ phải bán tài sản đi để trả các khoản nợ đã vay, ông Th và các con không có chỗ ở nên ông Th đã bàn bạc thống nhất với con chung của hai vợ chồng anh Lê H gây sức ép cho bà Ng đến Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang để lập văn bản thỏa thuận tài sản riêng. Khi đó, ông Th có hứa sẽ dùng những tài sản mà hai ông bà làm văn bản thỏa thuận công chứng để thế chấp, vay tiền cho bà Ng trả nợ.

Tại văn bản số 539 ngày 15/02/2019 của Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang, bà Ng và ông Th đã thỏa thuận xác định tài sản chung gồm ngôi nhà trên đất tại số 19, đường Nguyễn T, tổ 04, phường T, thành phố H và 01 xe ô tô biển kiểm soát 23A-01856 là tài sản riêng của ông Lê Văn Th.

Sau khi lập văn bản thỏa thuận công chứng, do bà Ng và ông Thcó nhiều mâu thuẫn nên đã quyết định ly hôn. Tại Quyết định số 79/2019 ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang công nhận thuận tình ly hôn cho ông Th và bà Ng. Sau khi ly hôn, ông Th không thực hiện việc vay tiền cho bà Ng trả nợ như thỏa thuận và đuổi bà Ng ra khỏi nhà.

Nay bà Ng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tuyên bố Văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 ngày 15/02/2019 là vô hiệu vì các lý do sau:

1.Khi lập văn bản thỏa thuận trên, ông Th và bà Ng đã có mục đích nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà Ng;

2. Do tinh thần bà Ng bị hoảng loạn khi vừa bị tạm giam nên không minh mẫn trong việc đồng ý ký văn bản thỏa thuận trên;

3. Bà Ng không tự nguyện làm văn bản thỏa thuận trên mà do ông Th đánh đập bà Ng để ép buộc bà Ng lập văn bản thỏa thuận;

4. Việc lập văn bản thỏa thuận chuyển hết tài sản cho ông Th làm ảnh hưởng đến cuộc sống của bà Ng vì bà Ng không có nhà để ở, không có tiền để trả cho các chủ nợ.

Tại bản tự khai, phiên đối chất, hòa giải, bị đơn Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang trình bày:

Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang xác nhận có lập văn bản xác nhận tài sản riêng số: 539 ngày 15/02/2019 của ông Lê Văn Th (Lê Trung H) và bà Hà Thị Bích

Ng. Tại thời điểm thực hiện Văn bản xác định tài sản riêng theo yêu cầu của ông Th và bà Ng thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Việc yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Do vậy, công chứng viên của Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang đã thụ lý, thực hiện công chứng văn bản xác định tài sản riêng đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Phòng công chứng số1 tỉnh Hà Giang đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng trên có hiệu lực.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th trình bày:

Ông Th xác nhận ngày 15/2/2019, ông và bà Ng có lập văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang. Tài sản xác định là của riêng ông Th đúng như bà Ng trình bày. Tuy nhiên, ông Th cho rằng việc bà Ng đồng ý xác nhận toàn bộ tài sản là của ông Th là bà Ng hoàn toàn tự nguyện bởi bà Ng đã phạm tội, ông Th đã trả nợ, khắc phục hậu quả do bà Ng gây ra quá lớn so với khả năng tài chính của gia đình, bà Ng tự thấy không có quyền về tài sản nhà, xe nữa. Còn việc bà Ng nợ nhiều tiền, ít tiền của những ai ông Th không hề biết. Giữa bà Ng và ông Th không hề có thỏa thuận về việc ông Th sẽ đứng ra vay Ngân hàng để trả nợ cho bà Ng. Ông Th không đồng ý hủy văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 ngày 15/02/2019 của bà Ng vì ông Th, bà Ng tự nguyện ký văn bản thỏa thuận trên.

Tại phiên tòa :

Bà Hà Thị Bích Ng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố văn bản công chứng số: 539 ngày 15/02/2019 là vô hiệu vì hợp đồng này nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do bà Ng và ông Th đã lừa dối Phòng công chứng và công chứng viên khi đề nghị công chứng văn bản nên bà Ng tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang vắng mặt và có Đơn xin xét xử vắng mặt. Quan điểm của Phòng công chứng là giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố văn bản công chứng số 539 ngày 15/02/2019 là có hiệu lực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th giữ nguyên quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng vì khi lập văn bản thỏa thuận trên, bà Ng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao tài sản cho ông Th chứ ông không lừa dối, không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, bà Ng vay tiền của ai, vay bao nhiêu ông Th không biết.

* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H:

- Việc việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự; Luật công chứng tuyên bố văn bản công chứng thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 ngày 15/2/2019 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

- Về án phí: Áp dụng Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 của Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Bà Ng tự nguyện nộp án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Hà Thị Bích Ng khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 ngày 15/2/2019 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang là vô hiệu. Do vậy, xác định đây là vụ án về *Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*. Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang thụ lý đơn khởi kiện của bà Hà Thị Bích Ng để giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về quyền khởi kiện:Theo Điều 45 Luật công chứng quy định về Người được đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu:*" Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật"*. Trong vụ án này bà Ng là người đã trực tiếp yêu cầu công chứng, do vậy bà Ng có quyền yêu cầu khởi kiện.

[3]. Về nội dung vụ án: Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định: Tại văn bản công chứng số: 539 ngày 15/02/2019 của Phòng Công chứng số 01 tỉnh Hà Giang về việc thỏa thuận xác định tài sản riêng. Nội dung văn bản văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng này thể hiện:*"Ông Lê Văn Th và bà Hà Thị Bích Ng xác định:*

1.Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 669208 do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Hà Giang cấp ngày 23/6/2004, tờ bản đồ số 17, thửa đất số: 72, diện tích sử dụng: 85,8m^2, hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ghi là hộ ông Lê Văn Th.

2. Ô tô mang biển kiểm soát số 23A-018.56, Giấy đăng ký xe ô tô số 001672 do Công an tỉnh Hà Giang cấp ngày 20/3/2015; Tên chủ sở hữu: Lê Văn Th; nhãn hiều TOYOTA; màu sơn: Bạc; Số chỗ ngồi: 5.

Các tài sản trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nhưng bà Hà Thị Bích Ng không có bất kỳ sự đóng góp nào để hình thành nên những tài sản trên. Ông Lê Văn Th một mình toàn quyền quyết định đối với những tài sản trên".

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bích Ng thấy rằng:

[3.1.1].Về yêu cầu tại thời điểm ký vào văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng, lúc đó bà Ng đang nợ tiền của rất nhiều người, thấy rằng: Tại Biên bản xác minh tổ trưởng dân phố tổ 4 và Công an phường T, thành phố H xác nhận: Trong quá trình chung sống trên địa bàn, ông Th, bà Ng có xảy ra mâu thuẫn, nguyên nhân là do bà Ng vay mượn nợ nần nhiều, công an phường có nhận được tin báo từ gia đình ông Th về những lần bà Ng bị chủ nợ đến đòi tiền và ném chất bẩn vào nhà. Tại các bút lục số: 42 đến 45, bút lục số 59 đến 65, bút lục số 73 đến 75 của Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định được: Bà Ng còn nợ bà Vũ Thị Bích Y: 90.000.000^{đ}; nợ bà Vũ Thị Ch 88.000.000^{đ}; nợ bà Trần Mai B số tiền: 145.000.000^{đ}; nợ bà Nguyễn Thị D số tiền: 130.000.000^{đ}; nợ bàVũ Thị Chung Th: 75.000.000^{đ}; nợ công ty D (do anh Trần Thanh H đứng ra cho vay) số tiền: 42.000.000^{đ}; nợ chị Lại Thanh Tr số tiền: 130.000.000^{đ}; nợ chị Phan Thị X số tiền: 230.000.000^{đ}; nợ anh Phạm Quang A số tiền: 50.000.000đ. Các khoản vay trên đều được bà Ng vay trước khi bà Ng và ông Th lập văn bản thỏa thuận trên và hiện nay bà Ng vẫn chưa trả được các khoản nợ này.

[3.1.2]. Xét yêu cầu của bà Ng về thời điểm công chứng văn bản thỏa thuận, bà Ng bị hoảng loạn về tinh thần, thấy rằng: Tại Bản án số: 20/2019/HS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang thể hiện: Bà Hà Thị Bích Ng bị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xử phạt 04 năm tù về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Trước khi xét xử, bà Ng bị tạm giam từ ngày 23/8/2018 đến ngày 17/12/2018 được tại ngoại. Tuy nhiên, tinh thần của bà Ng tại thời điểm đó có bị hoảng loạn hay không hiện nay không xác định được.

[3.1.3]. Bà Ng cho rằng: Vì bị ông Th ép buộc, đánh đập nên bà Ng bắt buộc phải ký vào văn bản thỏa thuận chuyển tài sản sang tên ông Th. Tại các biên bản xác minh tổ dân phố 4, phường T và công an phường T, không xác định bà Ng có bị ông Th đánh không. Tuy nhiên, lời khai của hai con trai của ông Th, bà Ng là anh Lê H và cháu Lê Tr đều xác nhận: Cháu Tr được chứng kiến ông Th đánh bà Ng nhiều lần, mỗi lần chủ nợ đến nhà đòi nợ, ném chất bẩn vào nhà ông Th và bà Ng lại đánh, chửi nhau. Cháu Tr có gọi điện cho anh H biết việc này. Nhưng ông Thcó ép buộc bà Ng lập văn bản thỏa thuận công chứng trên, bà Ng không có chứng cứ chứng minh.

[3.1.4].Việc bà Ng tự nguyện chuyển giao những tài sản chung của bà Ng và ông Th thành tài sản riêng của ông Th khi bà Ng đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho người khác là có hành vi cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự, thì *"Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu"*. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bích Ng về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng thỏa thuận xác định tài

sản riêng số 539 ngày 15/02/2019 của bà Ng, ông Th tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

[3.2]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận;nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Hội đồng xét xử thấy rằng: Kể từ khi bà Ng và ông Th xác lập văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng đến khi Tòa án xét xử vụ án, hậu quả pháp lý chưa xảy ra do hiện nay bà Ng và ông Th vẫn đang sinh sống trên ngôi nhà trên đất tại số 19, đường N, tổ 04, phường T, thành phố H , ông Th vẫn đang sử dụng xe ô tô biển kiểm soát 23A-018.5.Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.3]. Đối với việc công chứng của Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang, quá trình giải quyết vụ án, bản thân bà Ng cũng thừa nhận: Tất cả các thỏa thuận giữa bà Ng và ông Th về việc lập văn bản xác định tài sản riêng, bà Ng và ông Th đều bàn bạc thống nhất ở ngoài, công chứng viên không được biết những thỏa thuận trên. Khi lập văn bản thỏa thuận công chứng của bà Ng, ông Th tại Phòng công chứng là hoàn toàn tự nguyện nhưng với mục đích từ trước là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên khi đến Phòng công chứng bà Ng ông Th đã giấu không cho công chứng viên biết. Bà Ng xác nhận công chứng viên đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của công chứng viên đối với văn bản mà bà và ông Th đã xác lập. Như vậy, văn bản thỏa thuận công chứng số 539 ngày 15/02/2019 là vô hiệu nhưng không phải do lỗi chủ quan của công chứng viên.

[4]. Về án phí: Tại phiên tòa, bà Ng có ý kiến xin tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét yêu cầu này của đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà Ng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 35, điểm m khoản 2 Điều 39, 266, 267, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự; Luật công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bích Ng.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng số 539 ngày 15/2/2019 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

2. Về án phí: Bà Hà Thị Bích Ng tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000[đ] (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 01374 ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7[a] và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt bị đơn. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản sao Bản án.

***Nơi nhận*:**
- TA tỉnh;
-VKSND TP;
-Các đương sự;
-THA;
- Lưu.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Kim Quy

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1054/2019/DS-ST
Ngày: 17/10/2019
V/v: "Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Phú Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quang

2. Bà Nguyễn Thị Xuyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quốc Thông – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2019, lúc 08 giờ 30 phút tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1441/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019.

1. Nguyên đơn : Bà X

Địa chỉ: 40 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng S

(Nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Y)

Địa chỉ: số 04 Đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng văn phòng công chứng: ông Y là đại diện theo pháp luật.

Đại diện hợp pháp: Ông H đại diện theo giấy ủy quyền số 40/VPCC-UQ ngày 07/3/2019 và bà T đại diện theo giấy ủy quyền số 174/VPCC-UQ ngày 05/9/2019

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà G

Địa chỉ: số 1041/18/4 Đường I, Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông P, sinh năm 1997 đại diện theo giấy ủy quyền số 000103, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2019.

Địa chỉ: số 198B/45T Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà X trình bày: Bà là chủ sở hữu căn nhà số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X. Ngày 08/12/2017, tại văn phòng Công chứng Z, bà mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị đánh tráo từ trước, hiện giấy chứng nhận bà đang cầm là giấy giả (do bà cho nhiều người muốn mua nhà xem bản chính nhiều lần nên bị đánh tráo thời điểm nào bà không biết). Đồng thời Văn phòng công chứng Z cho biết bà đã ủy quyền cho người khác để mua bán căn nhà trên, hợp đồng bị ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Đ ở Cần Giờ.

Ngày 08/12/2017, bà đã làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại Công an Phường 10, Quận 6 và làm đơn xin ngăn chặn tạm thời tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6. Ngày 10/12/2017, bà có khiếu nại về hợp đồng ủy quyền giả này với Công an huyện Cần Giờ, sau đó Văn phòng công chứng Đ cho bà biết sẽ đơn phương tự hủy hợp đồng ủy quyền trên.

Ngày 26/01/2018, bà nộp hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6. Ngày 06/3/2018, Chi nhánh văn phòng Đăng ký Quận 6 có công văn 128/VPĐK-CNQ6 trả lời tạm thời chưa xem xét hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, và có công văn số 127/VPĐK-CNQ6 gửi Công an Quận 6 chuyển hồ sơ giải quyết theo thẩm quyền. Bà khẳng định chưa hề ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng hay có bất kỳ giao dịch nào với bà Trần Thị Trường G. Bà chỉ bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 cấp ngày 18/10/2011, do Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường cấp và được cập nhật chuyển nhượng cho bà ngày 02/3/2012. Ngoài ra không mất bất cứ những giấy tờ nào, từ ngày Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng minh nhân dân cho bà vào ngày 11/4/2008 đến ngày nộp đơn khởi kiện bà chưa thay đổi chứng minh nhân dân mới, cũng không có việc mất

chứng minh nhân dân để xin cấp lại. Ngày 09/4/2019 bà có đổi sang căn cước công dân vì Chứng minh nhân dân của bà đã hết hạn. Việc Văn phòng Công chứng S trình bày toàn bộ giấy tờ do bà X kia cung cấp cho phòng công chứng đều là bản chính thì bà không có ý kiến, bà khẳng định chứng minh nhân dân và hộ khẩu bản chính của bà vẫn còn nguyên, không có khai báo mất chứng minh nhân dân và hộ khẩu để xin cấp lại lần nào.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên bố hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng Công chứng S, theo hợp đồng công chứng số 008298 ký ngày 16/12/2017; đồng thời cho bà được nhận lại Giấy tờ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng bà không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên để chia sẽ với chị Trường G bà tự nguyện hỗ trợ chị G 50.000.000 đồng.

Bị đơn có ông H và bà T đại diện theo ủy quyền trình bày: Khi công chứng hợp đồng, phòng công chứng đã kiểm tra toàn bộ giấy tờ do người bán nhà và người mua nhà cung cấp, toàn bộ giấy tờ cung cấp là bản chính, việc kiểm tra giấy tờ được thực hiện bằng máy, nhận thấy giấy tờ đầy đủ và hợp lệ, đồng thời kiểm tra việc ngăn chặn tại trang thông tin của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không phát hiện việc ngăn chặn đối với thửa đất trên nên Văn phòng Công chứng S đã công chứng hợp đồng mua bán cho các bên. Nay nguyên đơn khởi kiện thì đã có kết luận giám định của Công an về hợp đồng trên, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà G có ông P đại diện theo ủy quyền trình bày: Do trước đây bà G có quen biết với bà U (bà U bán cá ở chợ Ê), bà G có mua đất của bà U nên sau này, do có nhu cầu mua nhà thì bà U giới thiệu cho bà G là bà X có căn nhà cần bán tại số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán là 02 tỷ đồng. Hai bên đã thực hiện thủ tục ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng S như bị đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng bà G đã giao đủ số tiền 02 tỷ đồng cho bà X theo giấy tờ đã công chứng. Đến tháng 02 năm 2018, bà G đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 để đăng ký cập nhật biến động nhưng bị ngăn chặn, sự việc này đã được Công an Quận 6 đang điều tra và bà G đã cung cấp tất cả thông tin cho Cơ quan điều tra. Quá trình mua bán bà G chỉ giao dịch với bà X, bà G không biết bà P là ai. Bà G khẳng định người mà bà G giao số tiền 02 tỷ đồng không phải là bà X nguyên đơn trong vụ án này, khi mua bán

nhà cũng không gặp bà X này mà là người khác. Nay yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu bà G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng bà G không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà G sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác đối với Văn phòng Công chứng S, hoặc bà X trong vụ án mà Công an Quận 6 đang điều tra.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn. Về phía bà G sẽ khởi kiện Văn phòng Công chứng S bằng một vụ kiện khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng Công chứng S, ghi nhận sự tự nguyện của bà X hỗ trợ cho bà G 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà X khởi kiện Văn phòng Công chứng S (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Y theo Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng số 41.02.0050/TP-CC-ĐKHĐ ngày 31/7/2019) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng Công chứng S, nên đây là tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là Văn phòng Công chứng S có trụ sở tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

[2] Về áp dụng quy định pháp luật để giải quyết vụ án:

Xét nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 16/10/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày

16/12/2017, nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 được ký kết tại Văn phòng Công chứng S giữa bên chuyển nhượng là bà X và bên nhận chuyển nhượng là bà G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.2]. Tại Kết luận giám định số 815/KLGĐ-TT ngày 26/7/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận về đối tượng giám định có nội dung: *"Dấu vân tay "TP" đứng tên "Trương Thị Tuyết X" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và dấu vân tay "TT-TP" đứng tên "Trương Thị Tuyết X" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (đã nêu ở mục II.1) không trùng với dấu vân tay ngón "trỏ trái, trỏ phải" tương ứng của Trương Thị Tuyết X dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M1 (đã nêu ở mục II.2)..."*. Tại thông báo Kết luận giám định số 118 ngày 17/8/2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6, thông báo cho bà X và bà G về kết luận giám định: *"dấu vân tay của bà X trên hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng X không trùng giống với dấu vân tay của bà X mà Cơ quan điều tra thu thập…"*

[3.3]. Xét lời trình bày và xác nhận của bà G, quá trình công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng S thì người mà ký kết hợp đồng tại phòng công chứng (tạm gọi bà Trương Thị Tuyết X giả) với bà không phải là bà X- nguyên đơn trong vụ án này, mà là một người khác, hiện người đó ở đâu bà cũng không biết. Đồng thời nguyên đơn cũng xác nhận bà không ký hợp đồng chuyển nhượng nói trên với bà G. Vì vậy việc giả mạo chữ ký và chữ viết của bà X để xác lập giao dịch hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 được ký kết tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[3.4]. Tại Công văn số 749/CV-ĐTTH ngày 19/3/2019 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6 có nội dung: *"qua làm việc tại phòng công chứng Đ xác định vào ngày 06/11/2017 có công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất trên của bà X cho bà Nguyễn Thị P. Tuy nhiên sau đó bà Trương Thị Tuyết X có đến liên hệ làm việc bà cung cấp các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu thửa đất trên đồng thời thông tin cho văn phòng công chứng này biết có người đóng giả bà X để ký kết hợp đồng ủy quyền trên. Qua đối chiếu tài liệu và người thực hiện hợp đồng ủy quyền không phải là bà X. Do đó ngày 08/12/2017, văn phòng công chứng Đ đã hủy hợp đồng ủy quyền trên giữa bà X và bà P…"*. Xét nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng ủy

quyền tại phòng Công chứng Đ. Đồng thời xét quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã phân tích hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên cùng thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu và hủy hợp đồng nêu trên.

[4]. Căn cứ Công văn số 1572/CV-ĐTTH ngày 30/7/2019 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6, thì trường hợp Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S thì không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết đối với vụ án hình sự của Công an Quận 6, đồng thời hiện Công an Quận 6 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ số 39 đường A Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở giao lại Giấy chứng nhận trên cho bà X.

[5]. Xét trình bày của bà X về việc hỗ trợ cho bà G số tiền là 50.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện của đương sự và có lợi cho bà G nên Hội đồng xét xử ghi nhận yêu cầu của bà X.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm, Văn phòng Công chứng S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng công chứng Y) là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S.

1.2. Bà X được quyền liên hệ Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6 để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ số 39 đường 53 Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà X hỗ trợ cho bà G 50.000.000 đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: là 300.000 đồng, Văn phòng Công chứng S (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Y) phải chịu. Hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/20170021458 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà X, Văn phòng công chứng Y, bà G có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 3;
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (10b).

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

Trương Phú Oanh

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NAM SÁCH** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày: 20 - 8 - 2019
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Kim Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đắc Quýnh

2. Ông Vương Thanh Chiến

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Trọng Bách - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị La - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số: 06/2019/TLST-DS ngày 15/02/2019 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2019/QĐXXST-DS ngày 30/7/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Trương Thị L**, sinh năm 1926;

Địa chỉ: đường B, khu 15, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: đường B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019)

2. Bị đơn: **Văn phòng công chứng N**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Thọ H - Trưởng văn phòng;

Địa chỉ: đường T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

a. Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Số 7/42 T, khu 1, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

b. Anh Phạm Thành Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 13B/207 T, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

c. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Khu 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

d. Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Khu 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019)

e. Ông Dương Văn T, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Xóm 9, thôn M, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

g. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Xóm 9, thôn M, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Dương Văn T, sinh năm 1945

Địa chỉ: Xóm 9, thôn M, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2018, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc, nguyên đơn là cụ Trương Thị L và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:

Cụ Trương Thị L có con gái là bà Trần Thị K. Ngày 23/01/2017, bà K chết để lại di sản thừa kế, trong đó có một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương (tài sản chung của vợ chồng bà K, ông Y). Khi bà K chết thì người được hưởng di sản thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà K có: Cụ L, ông Phạm Văn Y (chồng bà K) và anh Phạm Thành Đ (con bà K). Ngày 12/6/2018, ông Y và anh Đ đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản có nội dung xác định cụ: Trương Thị L chết năm 2007; thời điểm mở thừa kế thì những người hưởng di sản thừa kế của bà Trần Thị K chỉ có 02 người là ông Phạm Văn Y (chồng bà K) và anh Phạm Thành Đ (con trai bà K), rồi phân chia di sản của bà K là 1/2 diện tích thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương cho ông Y và anh Đ; anh Đ tặng cho lại toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng cho bố đẻ là ông Phạm Văn Y. Văn bản này đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018, số công chứng 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, thửa đất trên đã được đăng ký

biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác định chủ sử dụng thửa đất trên là ông Phạm Văn Y. Khi ông Y thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác thì cụ L biết đã ngăn cản lại nên việc sang tên thửa đất chưa thực hiện được. Phía nguyên đơn cho rằng việc Văn Phòng công chứng N công chứng văn bản trên xác định cụ L đã chết trong khi cụ vẫn đang còn sống là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của cụ, vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018 là vô hiệu. Ngoài ra, phía nguyên đơn không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

- *Tại bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc với Tòa án, ông Đinh Thọ H – Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018. Khi thực hiện việc công chứng văn bản này, Văn Phòng công chứng N đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và các quy định khác của pháp luật. Việc soạn thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là do Văn Phòng công chứng N lập theo yêu cầu của ông Y và anh Đ. Ông Y là người khai cụ L đã chết năm 2007 tại sơ yếu lý lịch tự thuật (có chứng thực của UBND phường B). Việc ông Y khai cụ Trương Thị L chết trong khi cụ L vẫn còn sống là ảnh hưởng đến quyền được thừa kế di sản của cụ L và lỗi hoàn toàn là của ông Y. Nay cụ L khởi kiện Văn Phòng công chứng N, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu, Văn Phòng công chứng N xác định Văn phòng Công chứng không có lỗi nên không phải là bị đơn, mà chỉ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Y là người có lỗi trong việc xác định cụ L đã chết nên ông Y mới là bị đơn. Nếu tòa án tuyên văn bản công chứng vô hiệu, quan điểm của Văn Phòng công chứng N là ông Y phải có trách nhiệm nộp án phí và chịu các hậu quả liên quan đến việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Y trình bày:* Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của vợ chồng giữa ông và bà K, được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2012 tên vợ chồng ông. Ngày 23/01/2017, bà K chết. Đến ngày 12/6/2018, ông và con trai là Phạm Thành Đ đã

đến Văn Phòng công chứng N làm thủ tục phân chia di sản. Do nhận thức thửa đất trên là tài chung của vợ chồng ông nên chỉ ông và con ông mới có quyền được hưởng di sản thừa kế của bà K để lại; muốn các thủ tục giải quyết cho nhanh gọn nên ông có kê khai mẹ vợ là cụ Trương Thị L đã chết. Văn Phòng công chứng N đã công chứng văn bản thỏa thuận này. Ông đã làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N để xác định ông là chủ sử dụng. Ông cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông H, bà Đ. Do ông H không có nhu cầu sử dụng thửa đất nên vợ chồng ông H bảo ông làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp thửa đất trên sang cho vợ chồng ông T, bà T. Giữa ông và vợ chồng ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và được công chứng tại Văn Phòng công chứng N, nhưng chưa sang tên vợ chồng ông T được vì cụ L có đơn yêu cầu dừng lại. Nay cụ L đề nghị Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa ông và con trai là Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018 vô hiệu, quan điểm của ông là cũng nhất trí. Ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản này vô hiệu. Các giao dịch chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng ông H và vợ chồng ông T, ông cũng không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thành Đ trình bày:* Thống nhất với quan điểm của ông Y. Ngoài ra, anh Đ cho rằng, do thửa đất trên là tài sản chung của bố mẹ anh (ông Y, bà K), nên sau khi mẹ anh chết, ngày 12/6/2018, bố anh có bảo anh đến Văn Phòng công chứng N để làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, anh đã đồng ý đến đó và ký văn bản thống nhất tặng cho toàn bộ phần di sản anh được hưởng trong thửa đất đó cho bố anh là ông Y, để bố anh có toàn quyền quyết định. Khi ký văn bản thì anh cũng không để ý đến nội dung. Nay anh được biết bà ngoại anh cũng có quyền lợi trong khối di sản mẹ anh để lại và có đơn khởi kiện Văn Phòng công chứng N yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu. Quan điểm của anh là hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày:* Ông và ông Y là anh em con chú con bác ruột, ông là em. Sau khi vợ ông Y là bà K mất, ông thấy ông Y định bán thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N diện tích 111,8m^2 nên có bảo ông Y bán thửa đất trên cho vợ chồng ông. Sau đó, ông Y và ông đã làm thủ tục mua bán viết tay ngày 13/3/2018 và giao tiền nhưng chưa làm thủ tục công chứng hợp

đồng và sang tên bìa đất. Khoảng tháng 6/2018, vợ chồng ông T có đặt vấn đề mua thửa đất này. Ông đã đồng ý bán lại thửa đất trên cho vợ chồng ông T. Ông có bảo ông Y làm thủ tục hợp đồng công chứng và sang tên trực tiếp từ ông Y sang cho phía ông T. Giữa vợ chồng ông T và ông Y đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng N, tỉnh Hải Dương theo số công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Khi hai bên đang làm thủ tục sang tên thửa đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N thì có yêu cầu dừng làm các thủ tục chuyển nhượng của cụ L nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng ông T phải dừng lại. Nay cụ Trương Thị L yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018, số công chứng 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD quan điểm của ông là nhất trí việc đề nghị của cụ L và không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu. Đối với các giao dịch giữa vợ chồng ông với ông Y và vợ chồng ông T ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để các bên tự thỏa thuận, giải quyết với nhau. Trường hợp không tự thỏa thuận giải quyết được, ông sẽ yêu cầu tòa án giải quyết sau.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày:* Khoảng tháng 6/2018, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị T có nhu cầu mua đất để làm quán cho con dâu. Do ông được biết ông Phạm Văn H có mua của ông Phạm Văn Y thửa đất 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N nhưng chưa làm thủ tục hợp đồng công chứng, sang tên. Do ông H không có nhu cầu sử dụng thửa đất đó nên vợ chồng ông có đặt vấn đề mua thửa đất trên. Sau đó, ông H bảo ông Y làm thủ tục bán thửa đất trên trực tiếp với vợ chồng ông. Ngày 15/6/2018, vợ chồng ông và ông Phạm Văn Y đã tiến hành thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng N, tỉnh Hải Dương theo số công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Khi đang làm thủ tục sang tên thửa đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N thì có yêu cầu dừng làm các thủ tục chuyển nhượng của cụ L nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng ông phải dừng lại. Nay cụ Trương Thị L yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018, số công chứng

693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD quan điểm của ông là đề nghị Tòa án cứ tiến hành tuyên bố văn bản trên vô hiệu theo quy định pháp luật. Ông không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của văn bản công chứng trên vô hiệu. Đối với hợp đồng ký giữa vợ chồng ông và ông Y, ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để các bên tự thỏa thuận, giải quyết với nhau. Trường hợp không tự thỏa thuận giải quyết được, ông sẽ yêu cầu tòa án giải quyết sau.

- Tại biên bản xác minh với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác định: Ngày 14/6/2018, ông Phạm Văn Y có đơn đăng ký biến động đất đai, kèm theo các tài liệu liên quan. Sau khi xem xét thấy hồ sơ đã đảm bảo theo quy định pháp luật, do vậy, ngày 14/6/2018, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã vào sổ đăng ký biến động đất đai và xác nhận vào trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại ông Phạm Văn Y đang là chủ sử dụng thửa đất số 349 tờ bản đồ 03 tại xã Đ, huyện N.

Tại phiên tòa: Các đương sự giữ nguyên các quan điểm như đã trình bày ở trên. Ông Đinh Thọ H – Đại diện theo pháp luật của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết, đề nghị: Áp dụng: Điều 123 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 7, Điều 52 Luật công chứng 2014; khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 68, khoản 1 Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Trương Thị L. Tuyên bố: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng số 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng N vô hiệu. Về án phí: Buộc Văn Phòng công chứng N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ vắng mặt đã ủy quyền cho ông H đại diện; bà Nguyễn Thị T vắng mặt đã ủy quyền cho ông T đại diện. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án (bà Đ và bà T).

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Sau khi bà Trần Thị K chết năm 2017, ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của bà K và được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018, số công chứng 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó, đã làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên thửa đất 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N tên của ông Y và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông T. Nay cụ Trương Thị L khởi kiện Văn Phòng công chứng N có địa chỉ tại: Số 19 T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu vì lý do văn bản này xác định cụ đã chết là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của cụ. Do vậy, xác định đây là vụ án về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 52 Luật Công chứng 2014.

[3] Về xác định tư cách tố tụng của Văn Phòng công chứng N: Văn Phòng công chứng N bị nguyên đơn là cụ Trương Thị L khởi kiện vì cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị Văn Phòng công chứng N xâm phạm, do vậy, Văn Phòng công chứng N được xác định là bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng tại Văn Phòng công chứng N ngày 12/6/2018, số công chứng 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung xác định "cụ Trương Thị L chết năm 2007" và việc giải quyết phân chia di sản thừa kế của bà K đối với một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương (là tài sản chung của vợ chồng bà K, ông Y) không đưa cụ L vào diện những người được hưởng thừa kế, trong khi thời điểm mở thừa kế cụ L vẫn còn sống là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của cụ L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn – Văn Phòng công chứng N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Y đều xác định việc văn bản thỏa thuận nêu trên xác định cụ L chết xuất phát từ việc ông Y cung cấp sơ yếu lý lịch tự thuật có kê khai cụ L chết và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B. Tại Sơ yếu lý lịch tự thuật ghi ngày 10/4/2018 do ông Y nộp tại Văn Phòng công chứng N cũng thể hiện nội dung ông Y kê khai "Mẹ vợ Trương Thị L sinh năm 1927 chết năm 2007". Văn bản này có chứng thực chữ ký ngày 12/4/2018 của UBND phường B.

Hành vi cung cấp thông tin, tài liệu trên của ông Y là sai sự thật, vi phạm điều cấm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Luật công chứng 2014. Do vậy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng số 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng N cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố văn bản Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ vô hiệu, do vậy, yêu cầu của nguyên đơn cụ Trương Thị L yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu có cơ sở được chấp nhận theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[5] Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương giữa ông Y với vợ chồng ông H, vợ chồng ông T nên không đặt ra việc xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là Văn Phòng công chứng N phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 123 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 7, Điều 52 Luật công chứng 2014; khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 68; khoản 1 Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Trương Thị L.

Tuyên bố: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ, được công chứng số 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng N vô hiệu.

2. Về án phí: Buộc Văn Phòng công chứng N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Nam Sách;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Kim Giang

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI** Bản án số: 33/2019/DS - ST Ngày:11-7-2019 V/v: "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Minh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Văn Bê

Bà Lý Thị Bạch Tuyết

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Nhật Lệ – Là Thư ký Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2018/TLST-DS ngày 07/12/2018 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lai Kim Th1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp H G, xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 18/12/2018).

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

3.1. Ông Lai Văn T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Lai Thị H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: khu CX, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Lai Thị Th2, sinh năm 1955.

Địa chỉ: khu PT, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Lai Phát H1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: khu PL, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Lai Kim H2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Bà Lai Kim L2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Lai Phát M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lai Văn T, bà Lai Thị H, bà Lai Thị Th2, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, ông Lai Phát M: Ông Lai Kim Th1, sinh năm 1968; Địa chỉ: khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền cùng ngày 02/4/2019)

3.8. Chị Lai Mỹ Tr, sinh năm 1996.

Hộ khẩu thường trú: xã L A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Hiện đang chấp hành án tại Phân trại số 5 – Trại giam Xuân Lộc theo bản án số 81/2018/HSST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và Quyết định thi hành án số 113 ngày 28/9/2018.

3.9. Bà Hồ Thị Ngọc A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: xã A P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 520, đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Đ – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế L- Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành. (Văn bản ủy quyền số 1917/STNMT-VP ngày 29/3/2019).

(Ông Th1, bà L2, bà A có mặt; bà L, chị Tr, ông L vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2018 và các lời khai tại hồ sơ, nguyên đơn ông Lai Kim Th1 trình bày*:**

Ông là con ruột của ông Lai Văn Th3, sinh năm 1923 (chết năm 2001) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1930 (chết năm 2013). Ông Th3- bà T1 chết không để lại di chúc. Ông Th3 và bà T1 có 09 người con gồm: ông Lai Văn T, sinh năm 1950, bà Lai Thị H, sinh năm 1952, bà Lai Thị Th2, sinh năm 1955, ông Lai Phát H1, sinh năm 1958, bà Lai Kim H2, sinh năm 1961, bà Lai Kim L2, sinh

năm 1963, ông Lai Phát M, sinh năm 1965, Lai Phát H3, sinh năm 1972 (chết năm 2012) và ông là Lai Kim Th1, sinh năm 1968. Ngoài ra, ông Th3- bà T1 không còn có con ruột, con nuôi nào khác. Bố mẹ đẻ của ông Th3- bà T1 đều đã chết.

Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015, thì di sản mà ông Lai Văn T, Lai Thị H, Lai Thị Th2, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Kim L2, Lai Phát M và chị Lai Mỹ Tr ký thỏa thuận gồm diện tích đất 1.736,2m^2 (đo vẽ thực tế 1.684,2m^2) thửa 74, 75, 76, tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 29b, 30, 31, 35, tờ bản đồ mới số 11) xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 668877 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 02/01/1997 cho bà T1 đứng tên. Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thể hiện: Ông Lai Văn T được thừa kế diện tích đất 381m^2 thuộc thửa 29b có thửa chính thức là 280, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Ông Lai Phát H1 được thừa kế diện tích đất 380,4m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Bà Lai Kim H2 được thừa kế diện tích đất 370,1m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Chị Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 552,7 m^2 thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 18/5/2018 Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai ký công chứng văn bản điều chỉnh phân chia di sản thừa kế với nội dung: Ông Lai Văn T được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 280, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Ông Lai Phát H1 được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Bà Lai Kim H2 được thừa kế diện tích đất 460,4m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Chị Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 757,5 m^2, mục đích sử dụng đất ONT+ LUK thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông H1, bà H2, chị Tr lần lượt theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119.

Ông Th1 xác định không biết việc thỏa thuận chia di sản thừa kế của ông Th3- bà T1 nêu trên. Đến tháng 8/2018 bà A có ý định chuyển nhượng phần đất chị Tr được hưởng thừa kế thì ông mới biết.

Do đó, nay ông Th1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Lý do vô hiệu là bỏ sót ông là hàng thừa kế thứ nhất.

Ngày 19/3/2019, ông Th1 nộp đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191119 ngày 23/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Lai Mỹ Tr đối với

diện tích đất 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, ông Th1 rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191119 ngày 23/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Lai Mỹ Tr đối với diện tích đất 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Tại bản tự khai ngày 19/12/2018 và các lời khai tiếp theo tại hồ sơ bị đơn Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai có bà Trần Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/8/2015 Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai có nhận phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch của ông Lai Văn T về việc yêu cầu chứng nhận văn bản phân chia di sản thừa kế. Căn cứ vào yêu cầu trên ngày 03/9/2015 công chứng viên Hồ Thị Mỹ H có chứng nhận văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 178/2015, quyển số 01/2015CC-SCC/TK.

Ngày 18/5/2018, Phòng Công chứng A có chứng thực tiếp văn bản điều chỉnh và xác định văn bản này là một bộ phận không thể tách rời của văn bản công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai.

Để tiến hành việc công chứng các văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng viên Hồ Thị Mỹ H tiến hành các thủ tục theo quy định pháp luật về việc chứng nhận văn bản trên, cụ thể:

Ngày 04/8/2015 đến ngày 19/8/2015 Phòng công chứng đã tiến hành niêm yết tại UBND xã LA. Hết thời gian niêm yết Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Nai không nhận được bất cứ đơn khiếu nại, tố cáo, thông báo nào về bản niêm yết nêu trên.

Việc phân chia di sản thừa kế do những người thừa kế tự nguyện lập, tự kê khai những người thừa kế, trong văn bản cũng thể hiện rõ những người thừa kế cam đoan không không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Tại thời điểm công chứng những người yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định. Những người thừa kế cũng đã cung cấp đầy đủ hồ sơ để chứng minh quan hệ với người để lại di sản và yêu cầu lập văn bản phân chia di sản thừa kế, Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Nai đã dựa vào những giấy tờ do bên yêu cầu cung cấp để tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định.

Phòng Công chứng A đã tiến hành đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật. Việc bỏ sót người thừa kế là do những người đồng thừa kế thống nhất với nhau, cố tình bỏ sót những đồng thừa kế khác, bản thân công chứng viên không thể kiểm soát được hành vi đó.

Nay ông Lai Kim Th1 yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-

SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Ý kiến của Phòng Công chứng A là nếu ông Th1 chứng minh được ông là hàng thừa kế thứ nhất của ông Th3 bà T1 thì đề nghị Tòa giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Do bà L bận công việc nên bà đề nghị tòa giải quyết vắng mặt bà khi xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Kim L2 trình bày:

Bà là chị ruột của ông Lai Kim Th1. Về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế của ông Th3- bà T1 để lại bà thống nhất với ý kiến của ông Th1 như đã trình bày trên.

Bà thừa nhận vào ngày 03/9/2015 bà và các anh chị em của bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th3, bà T1 gồm: Lai Văn T, Lai Thị H, Lai Thị Th2, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M và hàng thừa kế thứ hai là chị Lai Mỹ Tr (con của Lai Phát H3) có ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Phòng công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015. Đến Ngày 18/5/2016, Phòng Công chứng A có công chứng tiếp văn bản điều chỉnh và xác định văn bản này là một bộ phận không thể tách rời của văn bản công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 của Phòng công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai.

Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và văn bản điều chỉnh được của Phòng công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai công chứng thể hiện: Ông Lai Văn T được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 280, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Ông Lai Phát H1 được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Bà Lai Kim H2 được thừa kế diện tích đất 460,4m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Chị Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 757,5 m^2 thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông H1, bà H2, chị Tr lần lượt theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119.

Bà L2 xác định ông Lai Kim Th1 là con ruột của Thôi- bà T1 nhưng khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không có sự tham gia của ông Th1.

Nay ông Th1 yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu, bà L2 đồng ý vì văn bản thỏa thuận này đã bỏ sót người thừa kế là ông Th1 nên vi phạm pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn T, bà Lai Thị H, bà Lai Thị Th2, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, ông Lai Phát M có ông Lai Kim Th1 đại diện trình bày:

Về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế của ông Th3 - bà T1 để lại các ông, bà gồm: Ông T, bà H, bà Th2, ông H1, bà H2, ông M đều thống nhất với ý kiến của ông (Lai Kim Th1) như đã trình bày trên.

Ông T, bà H, bà Th2, ông H1, bà H2, ông M thừa nhận vào ngày 03/9/2015 có cùng bà L2 và chị Lai Mỹ Tr ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015. Đến Ngày 18/5/2016, Phòng Công chứng A có công chứng tiếp văn bản điều chỉnh và xác định văn bản này là một bộ phận không thể tách rời của văn bản công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai.

Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và văn bản điều chỉnh được Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng thể hiện: Ông Lai Văn T được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 280, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Ông Lai Phát H1 được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Bà Lai Kim H2 được thừa kế diện tích đất 460,4m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Chị Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 757,5 m^2 thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông H1, bà H2, chị Tr lần lượt theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119.

Ông T, bà H, bà Th2, ông H1, bà H2, ông M đều xác định ông Lai Kim Th1 là con ruột của ông Th3- bà T1 và ông Th3- bà T1 chết không để lại di chúc nhưng khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không có sự tham gia của ông Th1.

Nay ông Lai Kim Th1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu, các ông bà đồng ý vì văn bản thỏa thuận này đã bỏ sót người thừa kế ông Lai KimThanh nên vi phạm pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc A trình bày*:**

Bà là mẹ ruột của chị Lai Mỹ Tr, là vợ của ông Lai Phát H3, ông H3 chết năm 2012. Bà và ông H3 kết hôn với nhau khoảng năm 1993, đến khoảng năm 2007 thì bà và ông H3 ly hôn. Bà và ông H3 chỉ có 01 người con là chị Lai Mỹ Tr, ngoài ra không còn người con nào khác. Về quan hệ huyết thống bà thống nhất với ý kiến ông Th1 trình bày ở trên.

Vào ngày 20/8/2018, chị Lai Mỹ Tr có ký hợp đồng ủy quyền cho bà được toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, đến nay bà vẫn chưa thực hiện nội dung gì trong hợp đồng ủy quyền mà chị Tr đã ủy quyền cho bà.

Nguồn gốc phần đất bà nhận ủy quyền là do chị Tr được hưởng thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng Công chứng A công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và theo văn bản điều chỉnh được công chứng ngày 18/5/2016. Sau đó chị Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191119 ngày 23/6/2016. Chị Tr sống trên nhà và đất trên từ lúc nhỏ, đến khoảng năm 2007 bà và ông H3 ly hôn thì chị Tr theo bà về xã AP sống, khoảng năm 2012 chị Tr về lại nhà và đất sinh sống, năm 2012 ông H3 chết thì chị Tr sống với bà nội là bà Lê Thị T1 trên nhà và đất này. Năm 2013 bà T1 chết thì chị Tr sống trên nhà và đất một mình cho đến khi bị bắt và chấp hành án phạt tù đến nay.

Khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bà được biết các đồng thừa kế đã nhiều lần yêu cầu ông Th1 đến Phòng công chứng để làm thủ tục nhưng ông Th1 cố tình không có mặt là lỗi của ông Th1. Bà không có chứng cứ thể hiện các đồng thừa kế còn lại có yêu cầu ông Th1 đến Phòng công chứng cũng như không có chứng cứ gì chứng minh ông Th1 có biết việc các đồng thừa kế còn lại ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng công chứng để cung cấp cho Tòa. Bà khẳng định văn bản phân chia di sản thừa kế trên được công chứng đúng theo quy định pháp luật và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lai Mỹ Tr là đúng quy định.

Nay ông Th1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu bà không đồng ý. Bà xác định không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lai Văn T, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, chị Lai Mỹ Tr được phân chia theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2019 và các lời khai tiếp theo tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lai Mỹ Tr trình bày:

Chị là con của ông Lai Phát H3 (đã chết năm 2012) và bà Hồ Thị Ngọc A. Ông Lai Văn Th3 (chết năm 2001) và bà Lê Thị T1 (chết năm 2013) là ông bà nội của chị. Ông Th3, bà T1 có 09 người con gồm: Ông Lai Văn T, bà Lai Thị H, bà Lai Thị Th2, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2, ông Lai Phát M, ông Lai Kim Th1 và Lai Phát H3. Ông Th3, bà T1 chết không để lại di chúc.

Ngày 03/9/2015 chị và các con của ông Th3, bà T1 gồm: Lai Văn T, Lai Kim L2, Lai Thị H, Lai Thị Th2, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Th3, bà T1 để lại và được Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015. Ngày 18/5/2016, Phòng Công chứng

A có công chứng tiếp văn bản điều chỉnh. Theo văn bản văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và văn bản điều chỉnh của Phòng công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai có thể hiện: Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 757,5 m^2 thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Tr theo giấy số CĐ 191119.

Chị Tr xác định tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng chứng số 4, tỉnh Đồng Nai không có mặt ông Th1.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần được thừa kế chị Tr có ký hợp đồng ủy quyền cho mẹ chị là bà Hồ Thị Ngọc A được toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai nhưng ký vào thời gian nào chị Tr không nhớ.

Nay ông Th1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu, chị Tr đồng ý vì theo chị khi tiến hành công chứng văn bản trên không có sự tham gia của ông Th1.

Do chị Tr đang chấp hành án phạt tù tại Phân trại số 5- Trại giam Xuân Lộc nên chị đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vắng mặt.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 và các lời khai tiếp theo tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có ông Huỳnh Thế L đại diện trình bày*:**

Phần diện tích đất các con của ông Th3, bà T1 thỏa thuận chia di sản thừa kế theo Văn bản phân chia di sản thừa kế được Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và theo Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 do Phòng Công chứng A công chứng có nguồn gốc là di sản thừa kế của bà T1, ông Th3 và do bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và văn bản điều chỉnh được Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng thể hiện: Ông Lai Văn T được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 280, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Ông Lai Phát H1 được thừa kế diện tích đất 467,1m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Bà Lai Kim H2 được thừa kế diện tích đất 460,4m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai; Chị Lai Mỹ Tr được thừa kế diện tích đất 757,5 m^2 thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông H1, bà H2, chị Tr lần lượt theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 191119 do Sở Tài Nguyên

và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy cho bà Lai Mỹ Tr diện tích 757,5 m^2, mục đích sử dụng đất ONT+ LUK thuộc thửa 35, tờ bản đồ 11, xã Long An, Long Thành, Đồng Nai đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai được quy định tại khoản 1 Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Vì vậy, theo đơn khởi kiện của ông Lai Kim Th1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lai Mỹ Tr, ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do ông L bận công việc nên ông đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng cũng như khi xét xử.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:***

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lai Kim Th1, tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2018 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu do bỏ sót người thừa kế là ông Th1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Trần Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lai Mỹ Tr và người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai - ông Huỳnh Thế L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà L, chị Tr, ông L.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lai Kim Th1 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

[3.1] Về hình thức của văn bản:

Xét thấy ngày 03/9/2015, ông Lai Văn T, bà Lai Thị H, bà Lai Thị Th2, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2, ông Lai Phát M và chị Lai Mỹ Tr cùng thỏa thuận và ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 1.736,2 m^2 (đo vẽ thực tế 1.684,2 m^2) thửa 74, 75, 76, tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 29b, 30, 31, 35; tờ bản đồ mới số 11) xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Văn bản này đã được Công chứng viên Hồ Thị Mỹ Hký công chứng. Ngày 18/5/2016, căn cứ vào bản vẽ số 4716, 4717, 4718, 4719/2016 ngày 17/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành và theo yêu cầu của các ông bà T, H, Thơm, H1, H2, L2, M và chị Tr nên Công chứng viên Hồ Thị Mỹ H ký tiếp Văn bản điều chỉnh, nhằm điều chỉnh nội dung văn bản công chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai. Do đó, hình thức của 02 văn bản trên phù hợp với quy định tại Điều 44, 46, 47, 48 Luật Công chứng năm 2014.

[3.2] Xét về thủ tục công chứng văn bản:

Khi làm thủ tục công chứng ông Lai Văn T, bà Lai Thị H, bà Lai Thị Th2, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2, ông Lai Phát M và chị Lai Mỹ Tr đã nộp một bộ hồ sơ gồm bản sao giấy tờ tùy thân, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng tử của ông Th3, bà T1 và phiếu yêu cầu công chứng ghi rõ nội dung cần công chứng, chứng thực và Phòng công chứng đã niêm yết thông báo tại UBND xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Như vậy Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 57 Luật Công chứng năm 2014.

[3.3] Xét về nội dung của văn bản công chứng:

Ông Lai Văn Th3 và bà Lê Thị T1 là vợ chồng. Ông Th3 chết ngày 29/01/2001, bà T1 chết vào ngày 28/5/2013. Quyền sử dụng đất diện tích 2.286,9m^2 (diện tích mới là 2.152,1m^2) thửa 121, 86, 87, 290 tờ bản đồ 01(có thửa mới là 35, tờ bản đồ mới số 11); và các thửa 74, 75, 76 tờ bản đồ 01(có thửa mới là 280, 31, 30, tờ bản đồ mới số 11) xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai là di sản thừa kế của ông Th3, bà T1 và bà T1 đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 668877 ngày 02/01/1997.

Căn cứ vào giấy khai sinh số 1075/TLKS- BS ngày 23/11/2018 của UBND thị trấn LT và lời thừa nhận của các đương sự trong vụ án nên có đủ căn cứ xác định ông Lai Kim Th1 là con ruột của bà T1- ông Th3.

Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai thể hiện không có sự tham gia của ông Lai Kim Th1 là bỏ sót người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th3- bà T1, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Th1 là vi phạm quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 650 và khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lai Kim Th1, tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công

chứng số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu là có căn cứ.

Đối với diện tích đất của ông Th3 và bà T1, các đương sự không tranh chấp và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191119 ngày 23/6/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Lai Mỹ Tr đối với diện tích đất 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai nhưng tại phiên tòa ông Th1 xin rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Th1.

Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lai Văn T, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2 và chị Lai Mỹ Tr kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Lai Kim Th1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập tài liệu chứng cứ số tiền là 1.674.000 đồng (Một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), ông Th1 đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 57 Luật Công chứng;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 650 và khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lai Kim Th1.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 178/2015, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/TK ngày 03/9/2015 và Văn bản điều chỉnh ngày 18/5/2016 của Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lai Kim Th1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 191119 ngày 23/6/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Lai Mỹ Tr đối với diện tích đất 757,5m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 11 tại xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3. Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 191117; CĐ 191116, CĐ 191118; CĐ 191119 đã cấp vào ngày 23/6/2016 lần lượt theo thứ tự cho ông Lai Văn T, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2 và chị Lai Mỹ Tr.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lai Kim Th1 phải chịu số tiền 1.674.000 đồng (Một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), ông Th1 đã nộp đủ.

5. Về án phí: Bị đơn Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Lai Kim Th1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 006942 ngày 07/12/2018 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001286 ngày 10/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Phòng Công chứng A, tỉnh Đồng Nai; Chị Tr; Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND huyện Long Thành (1);
- Chi cục THADS huyện Long Thành (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu (3).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Minh Thảo

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:12/2019/DS-PT
Ngày: 25-4-2019
V/v: "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vương

Các thẩm phán: Ông Hoàng Văn Chính.

Ông Ngô Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2019/QĐPT-DS ngày 02/4/2019, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Q N.**

Địa chỉ: phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Bùi Thanh V và ông Nguyễn Văn T - Luật sư Công ty Luật TNHH T V 89 và cộng sự Chi nhánh Quảng Ninh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2- Bị đơn: **Văn phòng công chứng G Đ.**

Địa chỉ: Thành phố H L, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại theo pháp luật: Ông Trần Đức C – Chức vụ Trưởng Văn phòng Công chứng G Đ.

3- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Cụ **Nguyễn Thị N;** Trú tại: phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N.

- Bà **Nguyễn Thị Đ;** Trú tại: phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Q N.

- Ông **Nguyễn Văn B**;Trú tại: phường H H, thành phố H L, tỉnh Q N.

- Ông **Nguyễn Hoàng D;**Trú tại: phường H Y, thành phố M C, tỉnh Q N. (Có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B tham gia tố tụng tại phiên tòa).

- Ông **Nguyễn Văn C**; Trú tại: thành phố H L, tỉnh Q N.

- Ông **Nguyễn Minh T**;Trú tại: phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh Tuấn: ông **Lê Cao L** - Luật sư của Công ty Luật T L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh.

- Bà **Đinh Thanh H**;Trú tại: phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N.

- Bà **Ngô Thị Kim T**;Trú tại: phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N.

- **Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long**. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tuấn P .

4. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Q N trình bày:

Cụ Nguyễn Văn L và cụ bà Nguyễn Thị N sinh được 6 người con là: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn C1 (bố đẻ chị N) và Nguyễn Minh T. Hai cụ L và N được các cụ bên nội cho một thửa đất khoảng hơn 700m^2 thuộc phường B Đ, tỉnh Quảng Ninh. Ông, bà và các con sống tại thửa đất này. Khi các con của ông bà chị đến tuổi trưởng thành thì ông bà đã thống nhất chia mỗi người con một mảnh đất để xây nhà ở. Còn lại ông bà, bố đẻ chị, chú Nguyễn Minh T sống cùng nhau tại ngôi nhà cấp 4 xây trên diện tích 297, 6 m^2 tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 09 thuộc phường B Đ, TP.Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, nhưng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1988 cụ Nguyễn Văn L chết, cụ bà Nguyễn Thị N và hai người con là ông Nguyễn Văn C1 (bố đẻ chị N) và ông Nguyễn Minh T vẫn sinh sống tại ngôi nhà này. Năm 1997, ông Nguyễn Văn C1 kết hôn với bà Ngô Thị Kim T và sinh ra một

mình chị N. Năm 2010, ông Nguyễn Văn C1 chết, cụ N vẫn sống chung với mẹ con chị và vợ chồng ông T, bà Đinh Thanh H. Đến cuối năm 2017, mẹ con chị mới phát hiện cụ Nguyễn Thị N đã tự ý chia diện tích 113,6m^2 trong số 297,6m^2 đất cho ông T và vợ là bà Đinh Thanh H; số diện tích đất còn lại 184m^2 cụ N chị tặng riêng cho ông Nguyễn Minh T, trong đó có cả căn nhà cấp 4 mẹ con chị đang ở. Ông T, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ đó bà H luôn đe doạ đuổi mẹ con chị ra khỏi nhà. Lúc này mẹ con chị mới đề nghị họp gia đình để hỏi lý do, thì được biết khoảng tháng 02/2014 cụ N và các con của cụ có đến Phòng công chứng G Đ, để lập văn bản số 518 để thoả thuận phân chia di sản của ông nội chị để lại và làm thủ tục cho cụ N đứng tên quản lý khối di sản của cụ L để lại.

Theo chị thì khi cụ L chết, bố chị là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L khi chia di sản do cụ để lại. Do bố chị đã chết nên chị là người được hưởng quyền lợi và nghĩa vụ của bố chị. Nhưng chị lại không được biết việc phân chia di sản và không được ký vào văn bản thoả thuận phân chia di sản. Như vậy, văn bản do văn phòng công chứng lập thiếu sự tham gia của chị là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên chị đề nghị Toà án tuyên vô hiệu "Văn bản thoả thuận phân chia di sản" số 518 lập ngày 28/02/2014 của Phòng công chứng G Đ, thành phố H L.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn - bà Bùi Thanh V* trình bày: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập tại Văn phòng Công chứng G Đ ngày 28/02/2014.

* *Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn phòng công chứng G Đ) trình bày:* Ngày 28/02/2014 tại Văn phòng Công chứng G Đ có công chứng "Văn bản thoả thuận phân chia di sản" số 518. Việc lập văn bản hoàn toàn tuân thủ đúng quy định pháp luật vì có đầy đủ thành phần các hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn L. Đối với trường hợp của chị Nguyễn Thị Q N, do lúc này chị Nga chưa đủ 18 tuổi, mẹ chị N (là bà T) đã có 02 chữ ký (Một chữ ký ký vào phần của bà T, một chữ ký ký vào phần của chị N), việc này được hiểu là bà T ký thay cho con gái mình là Nguyễn Thị Q N, nên văn phòng đã thực hiện theo yêu cầu phân chia di sản của gia đình. Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản công chứng của chị N và đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn B trình bày*:

Ngày 28/02/2014, ông cùng 5 anh chị em ruột, bà T và cụ N đến Văn phòng công chứng G Đ để lập văn bản uỷ quyền cho cụ Nguyễn Thị N đứng tên, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ địa chính số 09 tại khu 5B phường B Đ, Thành phố H L, tỉnh Q N. Hôm đó, tất cả mọi người đều nhất trí ký giấy với mục đích uỷ quyền cho cụ N đứng tên làm bìa đỏ, để quản lý sử dụng ô đất và làm hồ sơ cấp phép theo quy định của pháp luật, chứ tuyệt nhiên không ai

nghĩ rằng ký giấy là đồng ý thoả thuận phân chia di sản của cụ L để lại và giao cho cụ N toàn quyền định đoạt phân chia thửa đất như hiện nay, mà không thông qua họp gia đình. Do đó, mọi người không đọc lại văn bản trước khi ký.

Trong văn bản có nhắc đến ông Nguyễn Văn C1 (đã chết) là hàng thừa kế thứ nhất của cụ L, cháu N là hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 nhưng cháu N không được tham dự việc lập văn bản và không ký tên vào văn bản. Mẹ cháu N là chị Ngô Thị Kim T ký 2 lần cùng một lúc, đến nay hỏi lại thì nói rằng: Ký tiếp lần 2 là theo yêu cầu của cô nhân viên của Văn phòng công chứng, không đại diện cho ai và hôm đó cháu N không có mặt khi mọi người lập biên bản. Ông C1 chết thì con ông C1 phải được thụ hưởng di sản của ông nội để lại cho bố cháu, nhưng cháu N không biết và không được ký tên trong văn bản công chứng thoả thuận chia di sản là chưa đúng pháp luật.

Từ những lý do như trên, nên ông đề nghị Toà án tuyên vô hiệu văn bản số 518 về việc "Văn bản thoả thuận phân chia di sản" lập tại Văn phòng công chứng G Đ ngày 28/02/2014. Sau đó gia đình sẽ họp bàn đến thống nhất giải quyết.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Văn C* đồng nhất quan điểm với ông B, đề nghị Toà án tuyên bố văn bản thoả thuận phân chia di sản lập tại Văn phòng công chứng G Đ ngày 28/02/2014 là vô hiệu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị Kim T trình bày*:

Bà không được chị N uỷ quyền, bà ký vào văn bản thoả thuận là theo chỉ dẫn của người ở Văn phòng công chứng, nên nay bà đề nghị Toà án tuyên bố văn bản thoả thuận phân chia di sản lập tại Văn phòng công chứng G Đ ngày 28/02/2014 vô hiệu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Minh T* trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì Văn phòng công chứng G Đ đã làm đúng quy định của pháp luật. Việc chị N không có mặt nhưng mẹ chị N là bà Th ký thay chị N là được; mục đích sâu xa của việc yêu cầu huỷ văn bản công chứng là chia di sản thừa kế của cụ L, nên quan điểm của ông là không chấp nhận yêu cầu huỷ văn bản công chứng. Nếu huỷ văn bản của văn phòng công chứng, ông sẽ đề nghị chia lại tất cả di sản của cụ L để lại vì phần đất mà cụ L để lại hơn 700m^2 đất, nhưng cụ N đã tự ý chia cho ba người anh của ông là Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C và Nguyễn Hoàng D mỗi người một phần đất, có người giữ lại, có người đã bán đi.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh T là Luật sư Lê Cao L có quan điểm*: Nhất trí với phần trình bày của anh Nguyễn Minh T và trình bày bổ sung: Tại thời điểm các bên ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thì chị N

chưa đủ 18 tuổi không thể tự mình xác lập, thực hiện việc phân chia di sản mà phải thực hiện thông qua người đại diện là bà T (mẹ chị N); Về thời hiệu khởi kiện: ngày 02/7/2018 chị N khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 28/02/2014 đến nay đã quá 02 năm để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Toà án xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và bà Đinh Thanh H trình bày*: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Văn phòng công chứng làm việc đúng pháp luật, chị N không có mặt nhưng mẹ chị là bà T ký thay là được. Tài sản do vợ chồng cụ N gây dựng nên cụ N có quyền định đoạt. Cụ N, bà Đ, bà H đề nghị giữ nguyên văn bản số 518 về việc "Văn bản thoả thuận phân chia di sản" lập tại Văn phòng công chứng G Đ ngày 28/02/2014.

Bà Đinh Thanh H trình bày thêm: Bà không tham gia phân chia di sản, nhưng hiện tại trên phần đất liên quan đến văn bản thoả thuận đó có khối tài sản lớn là ngôi nhà hiện tại trên đất do vợ chồng bà bỏ tiền ra xây dựng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H L trình bày:* Theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản được Văn phòng công chứng G Đ chứng thực ngày 28/02/2014, thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn L (chồng bà Nguyễn Thị N) thống nhất thoả thuận giao cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt phần di sản của ông L để lại (thửa 123 tờ bản đồ số 09 phường B Đ). Bà N được toàn quyền làm các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt; toàn quyền chuyển đổi, chuyển nhượng,....tặng cho....đối với thửa đất trên. Sau khi kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của bà N, thấy có đủ điều kiện và không có tranh chấp nên ngày 24/4/2014, UBND thành phố H L đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị N. UBND thành phố H L nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà N là đúng trình tự quy định của Luật đất đai 2003 và Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của chị N là việc dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án số 25/2018/DS-ST ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Q N, tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" công chứng số 518, quyển số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/02/2014 của Văn phòng công chứng G Đ vô hiệu. Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/11/2018, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T kháng cáo với nội dung: cụ N và bà Đ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Ông T yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm cụ N, bà Đi và ông T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đồng thời cụ N, ông T có quan điểm sẽ tặng cho chị N toàn bộ ngôi nhà cấp 4 mà hai mẹ con chị N đang ở, cùng diện tích đất 45 m^2 có lối đi riêng (*có sơ đồ kèm theo*); Tiếp đó, đồng ý tặng cho chị N toàn bộ ngôi nhà cấp 4 mà hai mẹ con chị N đang ở và phần đất còn lại khoảng 80 m^2 có lối đi riêng (cách ngôi nhà cụ N đang ở chạy dọc theo hướng nhà là 1m), nhưng chị N vẫn không chấp thuận.

Luật sư Nguyễn Văn T và Bùi Thanh V cho rằng: Phòng công chứng G Đ đã vi phạm nghiêm trọng cả hình thức cũng như nội dụng của Văn bản thảo thuận phân chia tài sản, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị N. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Lê Cao cho rằng: Văn phòng Công chứng G Đ đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng đối với việc phân chia di sản của ông Nguyễn Văn L để lại.Việc chị Nguyễn Thị Q N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 518 ngày 28/02/2014 của Văn phòng Công chứng G Đ là không có cơ sở.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Bì, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Kim T đều có quan điểm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của cụ N, bà Đ và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh không chấp nhận kháng cáo của cụ N, bà Đ và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh hủy bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST và ông Nguyễn Minh T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N kết hôn với nhau và sinh được sáu người con gồm: các ông, bà: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn C1 và Nguyễn Văn T. Quá trình chung sống cụ L và cụ N tạo dựng được khối tài sản chung là thửa đất có diện tích 327,5m^2 tại tổ 62, khu 5B, phường B Đ, thành phố H L, tỉnh Q N. Ngày 26/02/1988, cụ Nguyễn Văn L chết, khi chết cụ không để lại di chúc, cũng không để lại nghĩa vụ nào về tài sản. Như vậy di sản mà cụ L để lại là ½ tài sản trong khối tài sản chung với cụ N. Phần tài sản của cụ L sẽ được chia đều cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ là vợ và 6 người con theo quy định của pháp luật về thừa kế. Ngày 05/02/2010, ông Nguyễn Văn C1 chết, nhưng không để lại di chúc. Như vậy, những người thừa kế phần di sản của ông C1 do cụ L để lại gồm cụ N (mẹ), bà Ngô Thị Kim T(vợ) và chị Nguyễn Thị Q N (con gái).

Ngày 28/02/2014, tại Văn phòng Công chứng G Đ, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn L gồm cụ Nguyễn Thị N, các ông, bà: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Văn C, và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 là cụ Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị Kim T đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, với nội dung: xác nhận phần tài sản trong khối tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N có 01 thửa đất có diện tích 327,5m^2 , số hiệu 123, tờ bản đồ địa chính số 09, số hiệu mảnh bản đồ gốc: E7-IV-C-d tại phường B Đ, Thành phố H L, tỉnh Q N,; Tên sử dụng Nguyễn Thị N và giao cho bà Nguyễn Thị N được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt phần di sản của ông Nguyễn Văn L để lại; bà N được toàn quyền làm các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Thấy rằng: tại thời điểm ký văn bản trên chị N (sinh ngày 07/02/1998) đủ 16 tuổi nhưng chưa đủ 18 tuổi nên có quyền xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự khi được người đại diện theo pháp luật đồng ý. Nhưng văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên không có chữ ký của chị Nguyễn Thị Q N. Chị N cũng không ủy quyền cho mẹ chị là bà Ngô Thị Kim T thay mặt mình ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, nên bà T không có quyền đại diện để xác lập giao dịch liên quan đến quyền tài sản của chị N, mặc dù bà T là người đại diện theo pháp luật (*bà T ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo sự hướng dẫn của Công chứng viên*). Như vậy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Q N, nên vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại

điểm d khoản 1 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006: "*d) Thực hiện công chứng trong trường hợp mục đích và nội dung của hợp đồng, giao dịch vi phạm pháp luật,"*.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng thì: "*Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên*". Tại phần Lời chứng của công chứng viên trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 28/02/2014 đã chứng nhận: "*Những người yêu cầu công chứng, những người thừa kế đã tự nguyện thỏa thuận phân chia di sản...cam đoan không bỏ sót người thừa kế nào*". Nhưng phần ký xác nhận mặc dù thể hiện chị Nguyễn Thị Q N là người thừa kế đối với di sản được phân chia, lại không có chữ ký trong văn bản này. Tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu*". Như vậy, về mặt nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 28/02/2014 bị vô hiệu, do lỗi của Văn phòng Công chứng G Đ.

Mặt khác, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2018, thể hiện trên thửa đất số 123, tờ bản đồ số 09 tại tổ 62, khu 5B, phường B Đ, thành phố H L có 01 ngôi nhà cấp 4 do cụ L và cụ N xây dựng năm 1959, hiện mẹ con bà T đang ở. Do đó, việc các đương sự chỉ thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận về tài sản trên đất sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mẹ con chị T và dẫn đến việc khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sẽ không thực hiện được vì còn có tài sản trên đất của người khác, nên sẽ bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Q N, tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" công chứng số 518, quyển số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/02/2014 của Văn phòng công chứng G Đ vô hiệu là có căn cứ, phù hợp qui định pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về hậu quả pháp lý khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: các đương sự không yêu cầu nên Tòa án hai cấp không xem xét giải quyết.

Về án phí: Vì không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T nên cụ N, bà Đ và ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do cụ N sinh năm 1934 và bà Đ sinh năm 1954 là người cao tuổi (thuộc diện được miễn tiền án phí) và có đề nghị miễn án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định miễn tiền án phí phúc thẩm cho cụ N và bà Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 70, khoản 3 Điều 73 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 122, Điều 128, Điều 145, Điều 411, Điều 631, điểm a khoản 1 Điều 675, điểm a khoản 4 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 5, Điều 12, Điều 41 Luật Công chứng 2006; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/20126 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" của cụ Nguyễn Thị N, các ông, bà: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Văn C, Ngô Thị Kim T, Nguyễn Minh T được Văn phòng công chứng G Đ công chứng số 518, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2014 vô hiệu.

Về án phí: Văn phòng công chứng G Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Nguyễn Thị Q N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001261 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Cụ Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ được miễn tiền án phí phúc thẩm, nên trả lại cho cụ N số tiền tạm ứng án phí phúc đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số AA/2018/0000395 ngày 03/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Trả lại bà Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số AA/2018/0000463 ngày 07/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số AA/2018/0000396 ngày 03/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Văn Vương

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

H

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày: 26/02/2019
Về vụ án yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Ông Thái Duy Nhiệm.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Lã Thị Tú Anh - Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 22/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản" do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1170/2019/QĐ-CC ngày 29 tháng 01 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Danh Nh, sinh năm 1965; trú tại: Thôn Quan Nội 5, xã H, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1988; trú tại: Thôn 4, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2016); có mặt.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng T, trụ sở: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Xuân Th - Trưởng Văn phòng; có mặt.

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

+ Cụ Nguyễn Danh S, sinh năm 1931; trú tại: Số nhà 31, tiểu khu P 2, phường T, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1954; trú tại: Phường H, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959, trú tại: Thôn 7, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Danh S, sinh năm 1960; trú tại: Phường H, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Danh S1, sinh năm 1971; trú tại: phường T, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; trú tại: Thôn 9, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo ủy quyền là ông L- Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt:

+ Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố: Ông Vũ Đức K- Phó Chủ tịch UBND thành phố Th (Văn bản ủy quyền số 290/QĐ-UBND ngày 07/01/2019); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Danh Nh trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Danh S và cụ Nguyễn Thị Th2 tạo lập được khối tài sản là 535m^2 đất tại Tiểu khu P 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường T, thành phố Th). Cụ S1, cụ Th2 sinh được 06 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Danh S, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Danh S1 và ông.

Ngày 13/01/2005, cụ Th2 chết không để lại di chúc. Sau khi mẹ ông chết, ông có đề nghị bố ông chia di sản thừa kế do mẹ để lại cho ông lấy đất sinh

sống, nhưng bố ông không đồng ý, sau đó vì điều kiện khó khăn ông phải vào miền Nam đi làm kinh tế cho đến nay.

Tháng 5/2016, khi từ miền Nam về quê giải quyết việc riêng, ông mới biết được sự việc di sản do mẹ ông để lại là ½ quyền sử dụng thửa đất diện tích 535m^2 tại tiểu khu P 2, phường T, thành phố Th đã được bố ông sang tên cho bố, anh trai và em trai ông.

Quá trình tìm hiểu, ông được biết ngày 21/5/2012 Văn phòng công chứng T đã lập và công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế, số công chứng 540, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC. Nội dung của văn bản phân chia di sản là ½ quyền sử dụng thửa đất do mẹ ông để lại cho các đồng thừa kế tại tiểu khu P 2, phường T, thành phố Th, theo hướng các con gồm: Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Danh S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Danh S1 và Nguyễn Danh Nh đồng ý tặng cho kỷ phần mà mỗi người được hưởng cho bố là cụ Nguyễn Danh S được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt di sản.

Khi đến Văn phòng công chứng T để tìm hiểu rõ sự việc, ông được Văn phòng công chứng cung cấp bản photo một số giấy tờ liên quan như: Văn bản phân chia di sản thừa kế, giấy chứng tử của mẹ ông - cụ Nguyễn Thị Th2, giấy ủy quyền đề ngày 07/5/2012 đứng tên người ủy quyền là ông Nguyễn Danh Nh (vào thời điểm tháng 5/2012 ông đang đi làm kinh tế trong miền Nam, không có mặt tại Thanh Hóa) ủy quyền cho bố ông là cụ Nguyễn Danh S…

Ông Nh cho rằng việc Văn phòng công chứng lập, công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do mẹ ông để lại cho bố ông được hưởng toàn bộ di sản là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của ông vì:

- Giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 là giả mạo: Như đã trình bày trên, thời điểm tháng 5/2012 ông đang đi làm kinh tế trong miền Nam, không có mặt tại Thanh Hóa và ông khẳng định chữ ký "Nhân", chữ viết "Nguyễn Danh Nh" phía dưới mục "Người ủy quyền" trong giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 không phải là chữ ký, chữ viết của ông Nh, giấy ủy quyền này là giả mạo. Việc Văn phòng công chứng T sử dụng giấy ủy quyền giả để công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của ông nên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 BLDS.

- Việc cụ Nguyễn Danh S định đoạt kỷ phần thừa kế của ông Nh trong văn bản phân chia di sản thừa kế là trái pháp luật. Khoản 5 Điều 144 Bộ luật dân sự

quy định: Người đại diện không được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự với chính mình hoặc với người thứ ba mà mình cũng là người đại diện". Mặt khác, căn cứ vào Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng T lập ngày 21/5/2012, số công chứng 540, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC. Ngày 27/6/2012, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL505083 đối với diện tích 188,1m^2, thửa đất số 185a, Tờ bản đồ số 8, Bản đồ địa chính xã H (là một phần thửa đất số 363, Tờ bản đồ số 1, xã H là di sản do mẹ ông để lại cho các đồng thừa kế) cho bố ông là Nguyễn Danh S.

Tuy nhiên, do Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân huyện H căn cứ vào văn bản phân chia di sản thừa kế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL505083 cho bố ông là Nguyễn Danh S đối với thửa đất là di sản do mẹ ông để lại là không đúng đối tượng, xâm phạm quyền lợi của ông và các đồng thừa kế di sản của cụ Th2. Ông đề nghị tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng T lập, công chứng ngày 21/5/2012, số công chứng 540, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 505083 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/6/2012 đứng tên cụ Nguyễn Danh S.

Bị đơn là Văn phòng Công chứng T do ông Đặng Xuân Th - Trưởng Văn phòng là người đại diện trình bày:

Ngày 15/3/2012, Văn phòng công chứng T nhận được hồ sơ của cụ Nguyễn Danh S, sinh năm 1931, trú tại Tiểu khu P 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa có phiếu yêu cầu công chứng, phân chia di sản thừa kế của vợ cụ là cụ Nguyễn Thị Th2 chết để lại. Theo giấy chứng tử số 08, quyển số 01 do Ủy ban nhân dân thị trấn T cấp ngày 13/02/2012 của người yêu cầu công chứng cung cấp thì cụ Nguyễn Thị Th2 chết ngày 13/01/2015; di sản cụ Th2 để lại gồm ½ thửa đất diện tích 535m^2; trong đó đất ở là 330m^2, đất trồng cây lâu năm là 205m^2; thửa đất số 363 Tờ bản đồ số 01; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 012323 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp, số vào sổ 22/UBHH/QSD Đ.

Theo bản khai quan hệ nhân thân của cụ Nguyễn Danh S ngày 15/3/2012 thì những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị Th2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất là 07 người gồm chồng và 06 người con là: Nguyễn Danh Nh, Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Danh S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Danh S1. Cụ Th2 chết không để lại di chúc. Ngoài ra, người yêu cầu công chứng là cụ Nguyễn Danh S còn cung cấp toàn bộ giấy tờ tùy thân của 07 người thừa kế gồm: chứng minh

nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy khai sinh của tất cả 06 người con. Sau khi kiểm tra hồ sơ mà người yêu cầu công chứng cung cấp thì hồ sơ yêu cầu công chứng phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Danh S hoàn toàn hợp lệ. Văn phòng công chứng tiếp nhận hồ sơ giải quyết.

Ngày 16/3/2012, Văn phòng công chứng T lập Thông báo số 66 gửi Ủy ban nhân dân thị trấn T về việc niêm yết danh sách những người thừa kế và di sản thừa kế theo bản khai quan hệ nhân thân mà người yêu cầu công chứng là ông Nguyễn Danh S đã khai.

Ngày 12/5/2012, Ủy ban nhân dân thị trấn T có văn bản thông báo kết thúc niêm yết số 05/TB-UB. Nội dung thông báo đã niêm yết công khai về danh sách thừa kế và di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị Th2. Trong thời gian niêm yết không nhận được đơn thư khiếu nại, khiếu kiện nào.

Ngày 15/5/2012, người yêu cầu công chứng là cụ Nguyễn Danh S còn cung cấp thêm giấy ủy quyền của ông Nguyễn Danh Nh, bà Nguyễn Thị T (Giấy ủy quyền có nội dung, hình thức hợp lệ và có chính quyền địa phương chứng nhận).

Ngày 21/5/2012, Văn phòng công chứng T thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế. Các đồng thừa kế còn lại đã đọc văn bản phân chia di sản thừa kế đồng ý thống nhất ký vào văn bản trước mặt công chứng viên. Sau khi hoàn tất văn bản phân chia di sản thừa kế, cụ Nguyễn Danh S lập hợp đồng tặng cho hai người con trai là ông Nguyễn Danh S 90m^2 đất ở theo Hợp đồng tặng cho số 541 ngày 21/5/2012 và ông Nguyễn Danh S1 256m^2đất, trong đó có 156,9m^2 đất ở, 100m^2 đất trồng cây lâu năm theo Hợp đồng tặng cho số 542 ngày 21/5/2012.

Như vậy, Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế và lập hợp đồng tặng cho tài sản hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự pháp luật công chứng theo yêu cầu của người công chứng. Văn phòng công chứng T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế do do Văn phòng công chứng T lập, công chứng ngày 21/5/2012 là vô hiệu và đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố Th do ông Lê Văn Tú- Phó Chủ tịch UBND thành phố Th, là người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND thành phố Th có văn bản trình bày:

Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố được bàn giao từ Ủy ban nhân dân huyện H, các hồ sơ liên quan gồm: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Danh S1 và ông Nguyễn

Danh S nhận tặng cho một phần thửa đất của cụ Nguyễn Danh S; hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Danh S cấp đổi phần còn lại sau khi tặng cho.

Trong hồ sơ lưu trữ do Ủy ban nhân dân huyện H bàn giao không thể hiện việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Danh S, không có văn bản phân chia di sản thừa kế số 540, quyển số 01/2012, TP/CC-SCC do Văn phòng công chứng T lập, công chứng ngày 21/5/2012 như Thông báo của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Căn cứ theo hồ sơ bàn giao và được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Danh S là chưa đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Danh S trình bày: Năm 2012 bố ông có gọi các con về họp gia đình để chia đất. Hai chị gái và một em gái không lấy đất mà nhường lại cho các cậu (phần của ông Nh, ông Nh để lại cho bố hưởng tuổi già). Năm 2016 ông Nh về đòi lại phần đất, nhưng bố đã bán xây mồ mả và nhà thờ.

Ông Nguyễn Danh S1 trình bày: Bố ông có chia đất cho ông Nh, nhưng ông không nhận và làm giấy ủy quyền cho bố ông, trước khi làm giấy ủy quyền ông Nh nhờ ông chở xuống Văn phòng tư pháp xã H, còn bố ông đi xe đạp xuống sau, khi cô thư ký đánh máy xong thì ông Nh ký, sau đó bố ông ký và đã xác nhận chữ ký của ông Nh, bố tôi là đúng sự thật, nếu nói chữ ký sai thì yêu cầu gọi ông Nh về đối chứng.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bố bà đã chia đất cho các con trai trong đó có ông Nguyễn Danh Nh (là em bà). Do ông Nh bảo còn đi ngoài đường nên đã viết giấy ủy quyền lại cho bố bà, viết giấy xong ông Nh nhờ ông Nguyễn Danh S1 chở xuống xã H trước, còn bố bà đạp xe xuống sau.

Bà Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị T trình bày: Văn bản phân chia di sản thừa kế không đảm bảo công bằng cho những người đồng thừa kế của mẹ các bà nên các bà đồng ý với nội dung khởi kiện của Nguyễn Danh Nh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bà.

Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Ngày 07/5/2012, Ủy ban nhân dân xã H tiếp nhận hồ sơ xác nhận giấy ủy quyền của ông Nguyễn Danh Nh do cô Ngô Thị A - công chức Tư pháp hộ tịch và người ký giấy ủy quyền là ông Lê Duy C - Phó chủ tịch UBND xã H là người thay mặt Ủy ban nhân dân xã H xác nhận giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Danh Nh với cụ Nguyễn Danh S là đúng. Cô Ngô Thị A công chức Tư pháp hộ tịch khẳng định khi tiếp nhận hồ sơ giấy ủy quyền thì ông Nguyễn Danh Nh và cụ Nguyễn Danh S có mặt tại UBND xã H và ký trước mặt người thực hiện chứng thực.

Ủy ban nhân dân huyện H do ông L - đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện trình bày: Vì giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 giữa ông Nh và Cụ S1 qua giám định xác định là giả mạo, nên đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Cụ S1 vì đã xác định văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2015 là vô hiệu nên việc tặng cho quyền sử dụng đất là không hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 14/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Danh Nh:

+ Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế do văn phòng công chứng T xác lập, công chứng ngày 21/5/2012, số công chứng số 540, quyển số 01/2012-TP/CC-SCC bị vô hiệu.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 505083 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/6/2012 đứng tên cụ Nguyễn Danh S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19 và 20/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Danh S, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Danh S có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2017, bị đơn là Văn phòng công chứng T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng công chứng T cho rằng giấy ủy quyền của ông Nh được Ủy ban nhân dân xã H, huyện H chứng thực là hợp lệ, đúng với quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy ủy quyền của ông Nh được cơ quan giám định kết luận là giả mạo để giải quyết văn bản phân chia di sản thừa kế là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đối tượng khởi kiện trong vụ án và chi phí giám định mà Văn phòng công chứng phải chịu theo quyết định của bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Cụ S1, ông S và bà L cho rằng ông Nh là người ký giấy ủy quyền và đề nghị nếu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cụ S1 thì xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2 và ông S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã kết luận: Giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 đã được giám định kết luận không phải là chữ ký, chữ viết của ông Nh. Giấy ủy quyền là một trong các căn cứ để Văn phòng công chứng T chứng thực Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012. Mặt khác, nội dung Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 có nội dung Cụ S1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nh xác lập giao dịch dân sự cho chính Cụ S1 là không đúng quy định của pháp luật. UBND huyện H căn cứ Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 là văn bản vô hiệu để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cụ S1 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 bị vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Cụ S1 là có căn cứ. Do ông Nguyễn Danh S có đơn kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông S2 ; không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng T, cụ Nguyễn Danh S và bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Văn phòng công chứng T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cụ S1, bà L và ông S2 được gửi trong thời hạn và có nộp tạm ứng án phí theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Danh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và Ủy ban nhân dân thành phố Th (không có kháng cáo) đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Văn phòng công chứng T, cụ Nguyễn Danh S, ông Nguyễn Danh S1 và bà Nguyễn Thị L và đều đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt ông S2 và Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Danh S và tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nêu trên.

Hội đồng xét xử hội ý và quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Danh S; tiến hành xét xử vắng mặt ông S2 và Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa.

[2] Về nội dung:

Theo nội dung Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng T thì các ông, bà Nguyễn Danh Nh, Nguyễn Danh S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Danh S1 (là các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị Th2) đồng ý tặng cho kỷ phần mà mỗi người được hưởng trong khối di sản thừa kế do cụ Th2 để lại là 1/2 thửa đất số 363, Tờ bản đồ số 1 có diện tích 535m^2 tại Tiểu khu P 2, phường T, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa cho cụ Nguyễn Danh S (là chồng của cụ Th2). Văn bản này được lập trên cơ sở đồng ý của các đồng thừa kế của cụ Th2 có mặt, ký tên tại Văn phòng công chứng T và Giấy ủy quyền lập ngày 07/5/2012 giữa ông Nguyễn Danh Nh và cụ Nguyễn Danh S, có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa (BL11, 22). Tuy nhiên, ông Nh cho rằng thời điểm ký giấy ủy quyền ông đi làm kinh tế ở miền Nam, không có mặt tại Thanh Hóa và khẳng định chữ ký, chữ viết trong giấy ủy quyền ngày 7/5/2012 không phải là chữ ký, chữ viết của ông. Tại Bản kết luận giám định số 304/C54-P5 ngày 10/8/2017 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký Nhân và các chữ Nguyễn Danh Nh dưới mục người ủy quyền trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Danh Nh trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người viết ra (BL107).

Như vậy, căn cứ lời khai của ông Nh và kết quả giám định nêu trên thì ông Nh không ủy quyền cho cụ Nguyễn Danh S theo nội dung giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 nên giấy ủy quyền nêu trên không có giá trị pháp lý, vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Văn phòng công chứng T căn cứ vào giấy ủy quyền không có giá trị pháp lý để lập và công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 giữa cụ Nguyễn Danh S với các con của cụ là không đúng pháp luật. Cụ Nguyễn Danh S dùng giấy ủy quyền không có giá trị pháp lý để yêu cầu Văn phòng công chứng lập văn bản phân chia di sản thừa kế là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 là văn bản vô hiệu. Mặt khác, Văn phòng công chứng T xác lập giao dịch dân sự cho Cụ S1 là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Danh Nh, nhưng Cụ S1 đồng thời lại là người thực hiện giao dịch dân sự với chính mình là không đúng quy định tại

khoản 5 Điều 144 BLDS 2005 (nay là khoản 3 Điều 141 BLDS 2015), kể cả trong trường hợp giấy ủy quyền có giá trị pháp lý.

Đối với đề nghị của Văn phòng công chứng T về việc xem xét đối tượng khởi kiện trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Căn cứ quy định khoản 1 Điều 5 BLTTDS năm 2015 thì: "Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó''. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 là văn bản vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp ngày 27/6/2012 mang tên cụ Nguyễn Danh S. Tòa án thụ lý, giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Do đó, đề nghị xem xét lại đối tượng khởi kiện của Văn phòng công chứng T là không có cơ sở chấp nhận.

Ủy ban nhân dân huyện H căn cứ Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng T lập, công chứng ngày 21/5/2012 bị vô hiệu để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cụ S1 là không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ủy ban nhân dân huyện H cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Cụ S1. Tại phiên tòa phúc thẩm, Cụ S1, ông S và bà L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2 và ông S. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều không có yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên không thuộc phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm. Nếu có tranh chấp thì các đương sự có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Đối với đề nghị xem xét lại chi phí giám định của Văn phòng công chứng T thấy: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 161 BLTTDS năm 2015 thì kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã chứng minh yêu cầu trưng cầu giám định của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Văn phòng công chứng T phải chịu chi phí giám định là đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/5/2012 do Văn phòng công chứng T xác lập, công chứng bị vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 505083 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/6/2012 đứng tên cụ Nguyễn Danh S là có căn cứ.

Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng T, cụ Nguyễn Danh S và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã H, cô Ngô Thị A- cán bộ Tư pháp xã H và ông Lê Duy C - Phó chủ tịch UBND xã H là những người có liên quan đến việc chứng thực Giấy ủy quyền ngày 07/5/2012 của ông Nguyễn Danh Nh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã H đã có văn bản trình bày trong hồ sơ vụ án và Tòa án cấp phúc thẩm đã ủy thác lấy lời khai của cô Ngô Thị A và ông Lê Duy C, là cán bộ công chức của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H (nay là thành phố Th), tỉnh Thanh Hóa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, nhưng thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án và những người này đều đã có lời khai về việc xác nhận giấy ủy quyền của ông Nh nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Song, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xác định người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

[11] Về án phí: Do kháng cáo của Văn phòng công chứng T, cụ Nguyễn Danh S và bà Nguyễn Thị L không được chấp nhận nên các đương sự này phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với tạm ứng án phí của ông Nguyễn Danh S sẽ sung công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Danh S.

Không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng T, cụ Nguyễn Danh S và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, cụ thể:

Căn cứ Điều 128; khoản 2 Điều 136; khoản 5 Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 123, khoản 3 Điều 141, điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015).

Căn cứ khoản 2 Điều 41; Điều 52; Điều 57 Luật công chứng; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Danh Nh.

Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng T xác lập, công chứng ngày 21/5/2012, số công chứng số 540, quyển số 01/2012-TP/CC-SCC bị vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BL 505083 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/6/2012 đứng tên ông Nguyễn Danh S.

Về án phí: Văn phòng công chứng T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2010/000464 ngày 09/01/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Cụ Nguyễn Danh S, ông Nguyễn Danh S và bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ số tiền tạm ứng án phí mà Cụ S1, ông S2 và bà L đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/000469 ngày 11/01/2018; số AA/2010/000468 ngày 10/01/2018 và AA/2010/000465 ngày 10/01/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Văn phòng công chứng T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 5.000.000đ chi phí giám định mà nguyên đơn đã chi trả cơ quan giám định (nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa để cơ quan Thi hành án Thanh Hóa hoàn trả lại cho nguyên đơn).

Hoàn trả cho ông Nh 200.000 đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/000350 ngày 06/01/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Ông Nh được hoàn trả lại số tiền chi phí giám định 5.000.000đ do bị đơn phải chịu và có nghĩa vụ nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận: **T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Phương Hạnh

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày 24/ 01 /2019
"V/v: Tranh chấp Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Ái Nguyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trường Sơn

Bà Lê Thị Thu Huyền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Phú - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Hương - *Kiểm sát viên.*

Ngày 24 tháng 01 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm vụ dân sự thụ lý số: 76/2017/TLPT-DS ngày 12tháng 12 năm 2017 về việc "tranh chấp tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 16/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64 /2018/PT-DS ngày 22/8/ 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty CP Đầu tư sản xuất và thương mại A
Địa chỉ: Tầng 8, số 2, phố E, quận F, TP.Hà Nội.
(Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: ……. do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày ……; thay đổi giấy CNĐK kinh doanh lần thứ 19 ngày ……).
- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông: **Phan Hoài N** - sinh năm: 1971;
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Có mặt

2. *Bị đơn*: Văn phòng Công chứng B
Địa chỉ: Số nhà 2497 đại lộ Hùng Vương, phường Nông Trang, TP.V, tỉnh Phú Thọ.
- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông: **Phùng Văn M** - sinh năm: 1962;
Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền : Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959

Địa chỉ: CT01CC The Pride, KĐT mới An H, La Khê, quận X, Hà Nội. (Theo văn bản ủy quyền ngày ……) Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*:

Ông: **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959;

Là Luật sư, Công ty luật TNHH G, thuộc đoàn luật sư TP.Hà Nội.

Địa chỉ: phòng 309 nhà M1 ngõ 487 phố H, quận F, Tp.Hà Nội. Có mặt.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. **Công ty cổ phần C (ELITECO)**.

Địa chỉ: số 18 đường Trần H Đạo, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, TP.Hải Phòng.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông: **Trịnh Q**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần C.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông: **Nguyễn Quang H** -sinh năm: 1972;

Chức vụ: Trưởng phòng Hành chính tổng hợp; (VB ủy quyền ngày 24/8/2017).

3.2. Anh: **Nguyễn Xuân P** – SN 1976;

Địa chỉ: khu phố Du Nghệ, thị trấn L, huyện L, TP.Hà Nội.

Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo đại diện Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A trình bày như sau:

Ngày 21/4/2011, tại Văn phòng Công chứng B giữa Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A (sau đây viết tắt là: Công ty A) và Công ty Cổ phầnC ELITECO (sau đây viết tắt là Công ty Viễn thông) có ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đó, Công ty A chuyển nhượng cho Công ty Viễn thông quyền sử dụng đất có diện tích là: 9.134m^2 ; tại thửa số 767, tờ bản đồ số 13; địa chỉ đất ở tại khu Đồng Chài, xã Thụy Vân, TP.V, tỉnh Phú Thọ; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD858574 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09/4/2011, mang tên Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A; mục đích sử dụng đất: là xây dựng khu nhà ở; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Với giá chuyển nhượng là: 3,7 tỷ đồng.

NH trên thực tế thì ông Nguyễn Xuân P lấy danh nghĩa là Chủ tịch HĐQT kiêm giám đốc công ty để vay số tiền là: 10 tỷ đồng của Công ty Viễn thông; với mục đích để chi tiêu cá nhân. Việc ông P nhận tiền từ Công ty Viễn thông không vào sổ sách của công ty. Nên khi ông P bàn giao cho các thành viên của Công ty A mới không có số tiền vay 10 tỷ đồng này của Công ty Viễn Thông. Sự việc trên đã bị Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Phú Thọ ra quyết định khởi tố vụ án đối với Nguyễn Xuân P về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện nay Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú

Thọ đang giải quyết vụ án. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A chứ không phải là mua bán thật.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên được Văn phòng Công chứng B công chứng số 152, quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 21/4/2011, do Công chứng viên Phùng Văn M ký.

Nay Công ty A đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu, vì lý do sau: - Quyền sử dụng đất mà Công ty A chuyển nhượng cho Công ty Viễn thông không được quyền chuyển nhượng, theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2003.

- Khi ký kết hợp đồng Công ty Viễn thông giao cho ông Trịnh Q Long là người không có chức danh, không có giấy ủy quyền, không phải là người đại diện theo pháp luật cho Công ty Viễn thông ký kết hợp đồng và đóng dấu Công ty Viễn thông là trái pháp luật vì vi phạm về chủ thể.

*/ Đại diện Văn phòng Công chứng B ông Phùng Văn M thừa nhận ngày 21/4/2011, Văn phòng Công chứng B có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty A và Công ty Viễn thông như phía nguyên đơn trình bày như nêu trên là hoàn toàn đúng. Do ông tin tưởng vào hai bên cho nên khi ký văn bản công chứng hợp đồng ông không nghiên cứu, kiểm tra kỹ các giấy tờ, thủ tục của hai bên xuất trình. Đến nay ông M nhận thấy việc ông ra văn bản chứng thực hợp đồng CNQSD đất giữa Công ty A và Công ty Viễn thông là sai vì loại đất mà hai bên chuyển nhượng thuộc loại đất mà Nhà nước cấm chuyển nhượng. Việc Công ty A khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 152 quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐCN của Văn phòng Công chứng B là vô hiệu thì ông hoàn toàn nhất trí và ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*/ Đại diện Công ty cổ phầnC (ELITECO) thừa nhận ngày 21/4/2011, giữa Công ty A và Công ty Viễn thông có ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được Văn phòng Công chứng B chứng thực như phía nguyên đơn và bị đơn trình bày là hoàn toàn đúng. việc các bên lập hợp đồng CNQSD đất mục đích chính để đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000đ của Công ty A với Công ty Viễn thông chứ không phải là chuyển nhượng thực tế. Nay Công ty A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng nêu trên vô hiệu thì phía Công ty Viễn thông hoàn toàn nhất trí, nH đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Yêu cầu Công ty A phải trả cho Công ty Viễn thông số tiền vay gốc là: 10 tỷ đồng và lãi suất phát sinh từng thời điểm theo quy định của Ngân hàng Nhà nước từ ngày 22/7/2011 đến ngày 29/9/2017 là 5.570.000.000đ,.

- Yêu cầu Văn phòng Công chứng B phải bồi thường thiệt hại: Về lãi cơ bản trên cổ phiếu từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, trên cơ sở số tiền 10 tỷ đồng, thời gian từ năm 2012 đến năm 2016, số tiền là: 26.606.000.000đ và các chi phí phát sinh liên quan đến

việc giải quyết công việc tại Phú Thọ xuất phát từ việc ký kết Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 152 ngày 2/4/2011, với tổng số tiền là: 62.941.200đ.

*/ Anh Nguyễn Xuân P trình bày:

Vào ngày 21/4/2011, khi đó anh đang là Chủ tịch HĐQT kiêm tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A có ký kết với Công ty cổ phầnC ELITECO Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được Văn phòng Công chứng B chứng thực, như Hợp đồng có lưu trong hồ sơ vụ án là hoàn toàn đúng. NH thực tế việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng trên là để đảm bảo cho việc Công ty A vay số tiền 10 tỷ đồng của Công ty Viễn thông. Trong hợp đồng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 3,7 tỷ đồng chỉ là hình thức, vì giá trị QSD đất lớn hơn số tiền vay 10 tỷ đồng. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng và được công chứng tại văn phòng công chứng B thì Công ty Viễn thông mới chuyển số tiền 10 tỷ đồng cho Công ty A làm hai lần. Anh là người trực tiếp nhận số tiền trên; cụ thể: Nhận tiền mặt là 8,2 tỷ đồng vào ngày 21/4/2011, số tiền còn lại 1,8 tỷ đồng Công ty Viễn thông chuyển khoản vào ngày 22/4/2011. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng B là hoàn toàn khách quan, tự nguyện.

Đối với số tiền 10 tỷ đồng vay của Công ty Viễn thông là để phục vụ cho việc kinh doanh của công ty, nên khoản nợ này là của Công ty A, không phải là khoản vay cá nhân của anh với Công ty Viễn thông. Khi bàn giao cho các cổ đông, thành viên Công ty A mới tuy không có sổ sách, chứng từ gì để chứng M, nH anh đã bàn giao bằng miệng khoản nợ 10 tỷ đồng này. Nên anh không có trách nhiệm gì đối với khoản tiền 10 tỷ đồng trên.

Nay Công ty A đề nghị tuyên bố Văn bản công chứng của Văn phòng công chứng B công chứng cho Hợp đồng CNQSD đất mà anh làm đại diện cho Công ty A ký kết với Công ty Viễn thông là vô hiệu, anh P đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Ngày 13/7/2016, anh P bị Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Phú Thọ bắt tạm giam và bị khởi tố về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, trong đó có bị khởi tố về hành vi liên quan đến số tiền 10 tỷ đồng này của Công ty Viễn thông. Hiện anh đang bị tạm giam tại Trại tạm giam của công an tỉnh Phú Thọ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 16/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố V đã áp dụng Khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 144 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 5; điểm d khoản 1 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006;

- Điều 122, 127, 132, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Xử: Tuyên bố Văn bản công chứng số 152, quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 21/4/2011 cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

Công ty cổ phần đầu tư sản xuất thương mại A với Công ty cổ phầnC, của Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

Bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2017 Công ty cổ phầnC (ELITECO) có đơn kháng cáo với nội dung bản án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 152, quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 21/4/2011 là không đúng, yêu cầu công ty CP đầu tư sản xuất và TM A phải trả số tiền gốc 10 tỷ và lãi suất theo Ngân hàng chứ không phải cá nhân anh P.

Tòa án không buộc Văn phòng công chứng B phải bồi thường thiệt hại cho cho Công ty điện tử viễn thông toàn bộ thiệt hại liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng đất mà Văn phòng công chứng B xác lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty cổ phầnC (ELITECO) giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân dân tỉnh Phú Thọ có quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 16/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Ngày 21/4/2011 Công ty A và Công ty Viễn Thông Ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Xét về hợp đồng hai bên ký kết chỉ là điều kiện để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A, về hình thức là trái quy định của pháp luật. Hơn nữa hợp đồng sai về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, người đại diện tham gia ký kết hợp đồng đối với bên Công ty Viễn Thông không phải là đại diện hợp pháp cho Công ty Viễn Thông vì không được người đại diện theo pháp luật của Công ty Viễn Thông ủy quyền để tham gia ký kết hợp đồng. Quyền sử dụng đất mà Công ty A chuyển nhượng cho công Ty Viễn Thông không được quyền chuyển nhượng. Theo khoản 2 Điều 109 Luật Đất Đai năm 2003 quy định thì " Tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất". Tòa án nhân dân thành phố V tuyên bố văn bản công chứng số 152, quyển số 01/2011 ngày 21/4/2011 cho hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A với Công ty từ tin P Viễn thông của Văn phòng công chứng

B vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Theo đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai công ty cũng bị vô hiệu.

[2]. Công Ty viễn thông yêu cầu Công ty A trả số tiền gốc 10 tỷ và lãi 5.570.000.000đ. Tại thời điểm Công ty A đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu thì Nguyễn Xuân P đang bị VKSND tỉnh Phú Thọ truy tố về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản trong đó có hành vi lừa đảo của Công ty viễn thông 10 tỷ đồng. Số tiền 10 tỷ đồng anh P vay đang được giải quyết bằng hình sự. Tại bản án hình sự số 11/2018/HSST ngày 05/02/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã nhận định toàn bộ số tiền 10 tỷ đồng P vay của Công ty điện tử viễn thông (Eliteco) P để ngoài sổ sách kế toán, không nộp vào quỹ công ty, không hạch toán vào sổ sách Công ty A mà chi tiên cá nhân. Tuyên bố Nguyễn Xuân P phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Buộc Nguyễn Xuân P bồi thường cho Công ty cổ phầnC 10 tỷ đồng được tính lãi từ ngày 21/4/2011. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết trong vụ án này là hoàn toàn phù hợp.

Ngày 12/02/2018 Công ty cổ phầnC kháng cáo cho rằng quy kết P có hành vi lừa đảo Công ty Eliteco là không đúng vì Nguyễn Xuân P không có hành vi gian dối để chiếm đoạt tiền các thông tin về dự án khu nhà ở Thụy Vân, giấy tờ nhà đất là có thật. Công ty A đang triển khai dự án vậy đề nghị xem xét buộc Công ty A phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 10 tỷ đồng và khoản lãi phát sinh cho Công ty Eliteco.

Ngày 19/02/2018 Nguyễn Xuân P kháng cáo bản hình sự sơ thẩm số 11/2018/HSST ngày 05/02/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị xem xét lại tội danh và hình phạt. Như vậy Nguyễn Xuân P nhất trí với phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần trách nhiệm dân sự đối với số tiền 10 tỷ đồng P phải trả cho Công ty cổ phầnC.

Tại bản án hình sự phúc thẩm số 611/2018/HSPT ngày 12/9/2018 TAND Cấp cao tại Hà Nội đã không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Xuân P và Công ty Eliteco giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2018/HSST ngày 05/02/2018 của TAND tỉnh Phú Thọ. Về trách nhiệm dân sự Buộc Nguyễn Xuân P bồi thường cho Công ty cổ phầnC Eliteco 10 tỷ đồng được tính lãi từ ngày 21/4/2011. Như vậy về việc anh P vay 10 tỷ đồng của Công ty viễn thông thực chất là quan hệ dân sự vay tài sản. Về bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty A và Công ty Viễn Thông là để đảm bảo khoản vay 10 tỷ đồng điều này đã được anh P thừa nhận tại tài liệu trong hồ sơ vụ án. Đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu quan hệ pháp luật khác. Tại bản cam kết của anh P ngày 20/10/2014) anh P đã cam kết tại mục 3 "Toàn bộ phát sinh tài chính trong các năm 2011 đến 2014 đã được phản ánh và ghi rõ trong báo cáo tài chính, không có bất kỳ khoản thu, khoản chi nào khác, nếu có mà không được hạch toán trong hệ thống kế toán của Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A đều không có giá trị".

[3]. Đối yêu cầu của Công ty cổ phầnC yêu cầu Văn phòng công chứng B bồi thường thiệt hại liên quan hoạt động SXKD (năm 2011 đến 2016) của công ty đối với số tiền 10 tỷ đồng và chi phí phát sinh do việc làm sai của văn phòng Công chứng B..

Về phạm vi khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại A chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Yêu cầu trên của Công ty cổ phầnC là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do Công ty cổ phầnC không có đơn đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định không xem xét trong bản án này mà sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu là hoàn toàn phù hợp. Từ nH nhận định trên Công ty cổ phầnC kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

Trong vụ án này về phần án phí cấp sơ thẩm tuyên sai số, ngày tháng năm không đúng biên lai thu tiền đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Nay cần sửa lại cho đúng cụ thể theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002586 ngày 11/7/2017….

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phầnC. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 16/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V liên quan đến số sê ri và ngày của biên lai thu tiền tạm ứng án phí..

Áp dụng khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 5; điểm d khoản 1 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006;
- Điều 122, 127, 132, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử: Tuyên bố Văn bản công chứng số 152, quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 21/4/2011 cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty cổ phần đầu tư sản xuất thương mại A với Công ty cổ phầnC, của Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

Án phí: Văn phòng công chứng B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phầnC phải chịu án phí phúc thẩm.Hoàn trả lại cho Công ty cổ phầnC số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002971 ngày 27/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư sản xuất thương mại A 300.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 0002586 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh PT;
- TAND TP V;
- THA dân sự TP V;
- Các đương sự;
- Lưu HS - AV.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phùng Thị Ái Nguyên

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư sản xuất thương mại A 300.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 0002586 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

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

CÁC THẨM PHÁN **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Trường Sơn **Lê Thi Thu Huyền** **Phùng Thị Ái Nguyên**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày: 08/01/2019

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Mạnh Hùng;

Ông Nguyễn Hải Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Đỗ Quyên, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 32/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc Q đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-PT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 8569/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn:

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1990;

- Chị Trần Thị Ph, sinh năm 1991;

- Chị Trần Thị Thu Tr, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, chị Ph và chị Tr: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1953; trú tại: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; bà Trần Thị L, sinh năm 1959 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1965; đều trú tại: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2018). Ông V, bà L và bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn:

Văn phòng công chứng B;

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 1, thị trấn Hương Canh, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, Trưởng văn phòng công chứng; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trần H Hải, sinh năm 1982; ĐKHKTT: Tập thể đại học Công nghiệp Hà Nội, Tây Tựu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Q: Luật sư Lê Đình Chinh- Công ty Luật TNHH 1 thành viên 24h thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

- Cụ Trần Thị H1, sinh năm 1927; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn Tiền Phong, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị Y, sinh năm 1956 (chết ngày 22/8/2018);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Y:

+ Ông Trần Xuân Tĩnh, sinh năm 1953;

+ Anh Trần Xuân Tuấn, sinh năm 1978;

+ Anh Trần Xuân Huấn, sinh năm 1980;

+ Chị Trần Thị Huyền, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt)

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Chị Trần Thị Q, sinh ngày 03/6/2003;

Người đại diện hợp pháp của chị Q là bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ H1, ông D và bà Y: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1953; trú tại: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; bà Trần Thị L, sinh năm 1959 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1965; đều trú tại: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2018). Ông V, bà L và bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tuệ M, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ph, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đất đai Chi nhánh B (theo văn bản ủy quyền số 2546/UQ-STNMT ngày 08/10/2018); có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện B; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/7/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Trần Thị Ph, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Thu Tr ủy quyền cho ông Trần Ngọc V trình bày:

Bố đẻ của các chị là ông Trần Ngọc N đã chết năm 2007. Ông nội của các chị là cụ Trần Ngọc T1 (đã chết năm 2003) và bà nội là cụ Trần Thị H1, sinh năm 1927 hiện đang sinh sống tại thôn N, xã T, huyện B. Cụ T1 và cụ H1 có diện tích 636m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 123, Tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T750290 ngày 01/10/2001 mang tên cụ Trần Ngọc T1.

Ngày 11/8/2014, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Cụ T1 lập văn bản khai nhận di sản thừa kế để phân chia di sản thừa kế cho ông Trần Ngọc Q và bà Trần Thị Đ, được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 28/8/2014 (vào sổ công chứng số 1098a quyển số 07/2014/VP/CC/HĐGD). Đầu năm 2017, các chị mới biết văn bản công chứng này có sự giả mạo chữ ký của

các chị với lý do các chị không ký hay điểm chỉ vào Văn bản khai nhận di sản thừa kế nêu trên. Các chị và các thành viên gia đình đã có đơn kiến nghị đến Cơ quan chủ quản của Văn phòng Công chứng B về việc công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2014, nhưng không được giải quyết thỏa đáng. Từ việc công chứng giả mạo, ông Q đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên từ cụ Trần Ngọc T1 cho bà Trần Thị Đ và ông Q, làm ảnh hưởng tới quyền lợi của các chị. Do đó, các chị yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2014 là vô hiệu; hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00500 đối với thửa đất số 44 diện tích 515,2m^2 Tờ bản đồ số 23 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017 mang tên Trần Ngọc Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00230 đối với thửa đất số 123a diện tích 121m^2, Tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND huyện B cấp ngày 29/10/2014 mang tên bà Trần Thị Đ.

Bị đơn là Văn phòng công chứng B do bà Lê Thị Phương đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/8/2014, ông Trần Ngọc Q đến Văn phòng công chứng B yêu cầu làm văn bản khai nhận di sản thừa kế và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Ngọc T1 để lại. Văn phòng công chứng B đã hướng dẫn ông Q bổ sung hồ sơ, kiểm tra toàn bộ giấy tờ liên quan và báo cáo công chứng viên về hồ sơ công chứng. Văn phòng công chứng B đã tiến hành niêm yết thông báo khai nhận và phân chia di sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã T từ ngày 11/8/2014 đến hết ngày 25/8/2014, soạn thảo văn bản khai nhận di sản thừa kế và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Ngọc T1. Do cụ Trần Thị H1 (là vợ của Cụ T1 và mẹ của ông Q) sức khỏe yếu, không thể đến trực tiếp Văn phòng công chứng B để ký nên Công chứng viên đã trực tiếp đến nhà cụ H1 lấy chữ ký. Tại nhà cụ H1, cụ H1 và các con của cụ H1 là các ông, bà Trần Ngọc Q, Trần Thị Đ, Trần Ngọc D, Trần Thị Y, Trần Thị L đã được công chứng viên đọc và giải thích rõ toàn bộ nội dung văn bản. Tất cả đều đồng ý, thống nhất ký tên và điểm chỉ vào văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên. Riêng ông Trần Ngọc V và bà Đỗ Thị Y lúc đó không có nhà nên mấy hôm sau ông Q đã đưa ông V, bà Y lên ký trực tiếp tại Văn phòng công chứng B. Khi lên làm việc tại Văn phòng công chứng B, bà Y trình bày 03 người con của bà là Trần Thị H, Trần Thị Phương và Trần Thị Thu Tr đi làm ăn xa nên không thể về ký trực tiếp vào văn bản công chứng và có nguyện vọng xin được ký thay các con, bà Y viết giấy cam đoan các con của bà đã biết rõ việc làm thủ tục phân chia di sản của ông nội mà cH bà Y là ông Trần Ngọc N (đã chết) được

hưởng. Nếu các con của bà có bất kỳ ý kiến khiếu nại, bà xin chịu trách nhiệm bồi thường, không liên quan đến Văn phòng công chứng B; Công chứng viên thấy thương bà Y nên tạo điều kiện cho bà ký thay cho 03 người con.

Văn phòng công chứng B nhận thấy việc cho bà Y ký thay các con là không đúng với quy định của pháp luật, nhưng vì nể nang, thương dân chứ không có mục đích tư lợi nên nếu thiệt hại xảy ra do các con bà Y khởi kiện thì bà Y phải có trách nhiệm bồi thường. Văn phòng công chứng B đề nghị giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/9/2017 và quá trình tố tụng; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Q trình bày:

Cụ Trần Ngọc T1 (là bố đẻ của ông Q) chết năm 2003, để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất chung với cụ Trần Thị H1 tại thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13 diện tích 636m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 436m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do cụ Trần Ngọc T1 đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2001, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ cụ Trần Ngọc T1 chỉ có hai nhân khẩu là Cụ T1 và cụ H1 (là bố mẹ của ông Q). Khi còn sống, Cụ T1 không để lại di chúc định đoạt di sản thừa kế trên. Theo quy định của pháp luật, những người thừa kế thuộc thừa kế thứ nhất của Cụ T1 bao gồm: cụ Trần Thị H1, bà Trần Thị Đ, ông Trần Ngọc Q, ông Trần Ngọc V, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị L, ông Trần Ngọc D và ông Trần Ngọc N.

Ông Trần Ngọc N có vợ là bà Đỗ Thị Y và bốn người con là các cháu Trần Thị H, Trần Thị Ph, Trần Thị Thu Tr và Trần Thị Q. Vì ông N đã chết năm 2007 nên suất thừa kế theo pháp luật của ông N trong khối di sản của Cụ T1 để lại sẽ được xác định là di sản thừa kế của ông N để lại và những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông N bao gồm: Cụ H1, vợ và bốn người con của ông N. Như vậy, những người có quyền định đoạt khối di sản do Cụ T1 để lại gồm: Cụ H1, bà Đ, ông Q, ông V, bà Y, bà L, ông D, bà Y, chị H, chị Tr, chị Ph, cháu Q, trong đó cháu Q chưa đủ 18 tuổi nên bà Y là mẹ đẻ của cháu Q là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 11/8/2014, các thành viên trong gia đình đã thống nhất định đoạt phần di sản thừa kế của Cụ T1 cũng như toàn bộ thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13 như sau: Ông Trần Ngọc Q được toàn quyền sử dụng và định đoạt 515m^2 đất (trong đó có 150m^2 đất ở và 365m^2 đất trồng cây lâu năm); bà Trần Thị Đ được toàn quyền sử dụng và định đoạt 121m^2 đất (trong đó có 50m^2 đất ở lâu dài và

71m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã T, huyện B do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2001 mang tên Cụ T1. Việc phân chia này đã được lập thành văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014, các thành viên trong gia đình gồm: Cụ H1, bà Đ, ông Q, ông V, bà Y, bà L, ông D và bà Y đã ký trước mặt công chứng viên của Văn phòng công chứng B. Do bà Y thay mặt các con ký nên trước khi ký vào văn bản thỏa thuận, Công chứng viên đã yêu cầu bà Y viết cam kết về việc bà Y được các con của bà ủy quyền cho bà thực hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với di sản của Cụ T1 để lại. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng, ngày 28/8/2014 Công chứng viên Nguyễn Thị N đã ký vào văn bản thỏa thuận nói trên. Thực hiện đúng nội dung thỏa thuận, ông Q đã tiến hành thủ tục tách thửa và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà ông Q được nhận. Ngày 29/10/2014, ông Q được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV492619 diện tích 515m^2. Do thay đổi thông tin về thửa đất theo bản đồ địa chính đo đạc theo hệ tọa độ VN 2000, ngày 27/3/2017 Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích 515,2m^2. Theo ông Q được biết, bà Trần Thị Đ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được chia theo thỏa thuận.

Văn bản thỏa thuận đề ngày 11/8/2014 là dựa trên sự thống nhất của tất cả các thành viên trong gia đình, thời điểm ký công chứng văn bản này trước sự chứng kiến của công chứng viên và những người thừa kế, bà Y đã cam đoan việc ký thay các con là hoàn toàn trên cơ sở đồng thuận, thống nhất của họ và cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc làm của mình sau khi ký. Như vậy, việc các nguyên đơn không được trực tiếp ký vào văn bản nói trên là lỗi của bà Y và công chứng viên Nguyễn Thị N. Do nguyên đơn không thể hiện ý chí tự nguyện định đoạt phần di sản mà mình được nhận nên văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 là vô hiệu đối với phần di sản mà nguyên đơn được hưởng.

Ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 là vô hiệu một phần đối với phần di sản mà chị H, chị Ph, chị Tr được hưởng và công nhận tính hợp pháp đối với thỏa thuận về phần tài sản còn lại thuộc quyền định đoạt của cụ H1, bà Đ, ông V, bà Y, bà L, ông D, ông Q, bà Y. Yêu cầu nguyên đơn nhận di sản bằng tiền tương ứng với phần di sản mà nguyên đơn được nhận (3/6 suất thừa kế của ông N được hưởng từ Cụ T1); Buộc Văn phòng công chứng B và bà Đỗ Thị Y phải có trách nhiệm trả giá trị thừa kế bằng tiền cho nguyên đơn (do đã có lỗi dẫn đến văn bản công chứng vô hiệu một

phần và gây ra thiệt hại); đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất đã phân chia theo Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2014, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017 mang tên ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị H1 và các ông, bà Trần Thị Y, Trần Ngọc D, Trần Thị L, Đỗ Thị Y, cháu Trần Thị Q đều ủy quyền cho ông Trần Ngọc V trình bày: Thống nhất về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế của Cụ T1 như trình bày của nguyên đơn và ông Q. Năm 2003, Cụ T1 chết để lại cho cụ H1 quản lý, sử dụng toàn bộ di sản. Năm 2014, các thành viên họp gia đình thống nhất cắt 121m^2 đất cho bà Trần Thị Đ ở để thuận lợi cho việc chăm sóc cụ H1 và nhờ anh trưởng là Trần Ngọc Q đứng tên cắt đất cho bà Đ, số diện tích còn lại vẫn đứng tên cụ H1. Do cả tin nên cụ H1 và các người con còn lại đã ký và điểm chỉ mà không xem nội dung văn bản nên ông Q đã tự ý chuyển quyền sử dụng đất của gia đình sang cho ông Q. Vì lý do văn bản thỏa thuận nói trên bị giả mạo, gian lận về chữ ký của các đồng thừa kế nên đề nghị Tòa án hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, xác định lại chữ ký và vân tay giả trong văn bản công chứng để tuyên vô hiệu đối với văn bản công chứng nêu trên của Văn phòng công chứng B.

Bà Trần Thị Đ trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Ngọc V. Bà nhất trí đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, do bà Phạm Thị Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/10/2014, ông Trần Ngọc Q được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13, diện tích 515m^2 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, nguồn gốc sử dụng đất là nhận thừa kế từ hộ cụ Trần Ngọc T1. Ngày 13/3/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện B nhận được hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc Q đối với thửa đất nói trên do thay đổi thông tin về thửa đất theo bản đồ địa chính đo đạc theo hệ tọa độ VN2000.

Thực hiện trình tự theo quy định tại Điều 76 Nghị định 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc Q thửa đất số 44, Tờ bản đồ số 23 diện tích 515,2m^2; đồng thời thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 29/10/2014 cho ông Trần Ngọc Q. Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát

hành CH469145 là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện B trình bày:

Ngày 01/10/2001, cụ Trần Ngọc T1 (là bố đẻ của ông Trần Ngọc Q, bà Trần Thị Đ) được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13 diện tích 636m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 436m^2 đất trồng cây lâu năm khác) tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. Năm 2003 cụ Trần Ngọc T1 chết. Ngày 11/8/2014, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Cụ T1 lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế để phân chia di sản thừa kế của Cụ T1, văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 28/8/2014 (vào sổ công chứng số 1098^b quyển số 07/2014/VPCC/HĐGD).

Ngày 05/9/2014, UBND xã T có Tờ trình số 53/TTr-UBND đề nghị về việc nhận thừa kế và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc Q, bà Trần Thị Đ. Trên cơ sở đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà Đ, UBND huyện B đã thực hiện đầy đủ trình tự theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ngày 29/10/2014, UBND huyện B đã thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 01/10/2001 cho cụ Trần Ngọc T1, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13, diện tích 515m^2 cho ông Trần Ngọc Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123a, Tờ bản đồ số 13, diện tích 121m^2 cho bà Trần Thị Đ.

UBND huyện B đã ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc Q và bà Trần Thị Đ là đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 09/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

1.Tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 được Văn phòng công chứng B công chứng số 1098a, 1098b quyển số 07/2014/VP/CC/HĐGD ngày 28/8/2014 giữa cụ Trần Thị H1, ông Trần Ngọc Q, ông Trần Ngọc D, ông Trần Ngọc V, ông Trần Thị Đ, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị L và bà Đỗ Thị Y là vô hiệu.

2. Hủy Quyết định số 3083/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 123a, Tờ bản đồ số 13, diện tích 121m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc và cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông Trần Ngọc Q, đối với thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 13, diện tích 515m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV492618 của thửa đất số 123a, Tờ bản đồ số 13, diện tích 121m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2014 cho bà Trần Thị Đ.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH469145 của thửa đất số 44, Tờ bản đồ số 23, có diện tích 515,2m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017 cho ông Trần Ngọc Q.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc Q về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/8/2014 là vô hiệu một phần; yêu cầu nguyên đơn chị Trần Thị H, Trần Thị Thu Tr, Trần Thị Ph nhận di sản bằng tiền, buộc Văn phòng công chứng B và bà Đỗ Thị Y thanh toán giá trị thừa kế bằng tiền cho các nguyên đơn; giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất đã phân chia theo Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2014, không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH469145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/02/2018, ông Trần Ngọc Q có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các yêu cầu độc lập của ông để vụ án được giải quyết triệt để, công bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Q giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giá trị pháp lý và hiệu lực của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q trên cơ sở thỏa thuận hợp pháp của các thừa kế, phần bị vô hiệu rất nhỏ không ảnh hưởng đến các phần còn lại để đề nghị thanh toán thừa kế bằng giá trị cho các thừa kế của ông N; cũng như Ủy ban nhân dân huyện và Sở Tài nguyên Môi trường xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là hợp pháp để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q, tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 là vô hiệu một phần đối với phần di sản mà các nguyên đơn được hưởng, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Q đã được cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã kết luận: Văn phòng công chứng B biết rõ ba người con của ông N không có mặt, nhưng vẫn đồng ý cho bà Y ký thay và công chứng là vi phạm quy định của Luật Công chứng. Diện tích đất thuộc thửa số 123 là tài sản chung của Cụ T1 và cụ H1, các đồng thừa kế của Cụ T1 không có yêu cầu chia thừa kế nên không thể yêu cầu tuyên bố văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu một phần và thanh toán giá trị di sản bằng tiền cho các đồng thừa kế của ông N như yêu cầu của ông Q. Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Trần Ngọc Q đảm bảo thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị H1, ông Trần Ngọc D, bà Đỗ Thị Y và là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Uỷ ban nhân dân huyện B vắng mặt không có lý do. Đại diện theo

ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử.

Hội đồng xét xử phúc thẩm hội ý và quyết định tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Cụ Trần Ngọc T1 và cụ Trần Thị H1 có 07 người con là các ông, bà: Trần Ngọc Q, Trần Ngọc V, Trần Ngọc D, Trần Thị Y, Trần Thị Đ, Trần Thị L, Trần Ngọc N (ông N chết ngày 07/9/2007). Ông N có vợ là bà Đỗ Thị Y và 04 người con gồm: chị Trần Thị H, sinh năm 1990; chị Trần Thị Ph, sinh năm 1991; chị Trần Thị Thu Tr, sinh năm 1995 và Trần Thị Q, sinh ngày 03/6/2003. Tài sản chung của hai cụ là 636m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 123, Tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Cụ T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/9/2003, Cụ T1 chết không để lại di chúc, cụ H1 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, đất trên.

[2.1] Theo nội dung Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014, có chứng nhận của Văn phòng công chứng B công chứng ngày 28/8/2014 (vào sổ công chứng số 1098a, 1098b quyển số 07/2014/VP/CC/HĐGD) thể hiện: Cụ Trần Thị H1 và các ông, bà Trần Ngọc Q, Trần Ngọc V, Trần Ngọc D, Trần Thị Y, Trần Thị Đ, Trần Thị L, Đỗ Thị Y cùng với 03 người con của bà Y là chị Trần Thị H, chị Trần Thị Ph và chị Trần Thị Thu Tr đồng ý thỏa thuận, phân chia di sản thừa kế, theo đó: Chia cho ông Trần Ngọc Q diện tích 515m^2 đất (trong đó có 150m^2 đất ở và 365m^2 đất trồng cây lâu năm) và chia cho bà Trần Thị Đ 121m^2 đất (trong đó có 50m^2 đất ở và 71m^2 đất trồng cây lâu năm).

[2.2] Ngày 29/10/2014, Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia theo nội dung các văn bản nêu trên cho ông Trần Ngọc Q và bà Trần Thị Đ. Ngày 27/3/2017, ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản đồ VN2000 diện tích 515,2m^2.

[2.3] Tuy nhiên, ba người con của ông Trần Ngọc N là chị Trần Thị H, chị Trần Thị Thu Tr và chị Trần Thị Ph không thừa nhận chữ ký và điểm chỉ tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 là của các chị để yêu cầu tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 là vô hiệu; hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà Đ. Quá

trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị Y (là vợ của ông N và là mẹ của chị H, chị Tr, chị Ph) thừa nhận ký thay các con, Văn phòng công chứng B cũng thừa nhận việc đồng ý cho bà Y ký và điểm chỉ thay các con trong các văn bản nêu trên là không đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Như vậy, việc bà Y ký và điểm chỉ thay cho các con là chị H, chị Tr, chị Ph tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 khi không được sự đồng ý và không có văn bản ủy quyền của các con là xâm phạm đến quyền thừa kế của H, chị Tr, chị Ph theo quy định tại các Điều 631, 632 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, căn cứ lời khai của các đương sự và giấy khai sinh thì ông Trần Ngọc N và bà Đỗ Thị Y có bốn người con, trong đó có cháu Trần Thị Q, sinh năm 2003. Tuy nhiên, Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 chỉ ghi ba người con, không ghi tên cháu Trần Thị Q cũng là người được quyền thừa kế là xâm phạm đến quyền lợi về tài sản của cháu Q.

Văn phòng công chứng B biết rõ chị H, chị Tr, chị Ph là những người có quyền lợi liên quan đến việc khai nhận, phân chia di sản thừa kế không trực tiếp ký vào văn bản nhưng vẫn công chứng là vi phạm quy định tại các Điều 48, 52, 57 và 58 của Luật công chứng.

Đối với yêu cầu hủy các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc thấy: Do Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 bị vô hiệu nên các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cũng không còn giá trị pháp lý.

[2.5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Ngọc Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/9/2017, ông Q đề nghị tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 vô hiệu một phần đối với phần di sản chị Trần Thị H, chị Trần Thi Phượng, chị Trần Thị Thu Tr được hưởng; công nhận tính hợp pháp đối với thỏa thuận về phần tài sản còn lại; yêu cầu nguyên đơn nhận di sản bằng tiền tương ứng với phần di sản mà nguyên đơn được nhận (3/6 suất thừa kế của ông N được hưởng từ Cụ T1); giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất đã phân chia theo văn bản thỏa thuận và không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ H1 và những người thừa kế khác của Cụ T1 là ông D, ông V, bà Đ, bà Y, bà L, bà Y đều thừa nhận ký và điểm chỉ vào Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014, nhưng cho rằng do thiếu hiểu biết đã bị lừa dối và nội dung của văn bản này không đúng sự thật với lý do gia đình đã họp và thống nhất cho bà Đ diện tích 121m^2 để bà Đ trông nom, chăm sóc cụ H1; đã tin tưởng ông Q làm thủ tục tách thửa và thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ nên không đọc văn bản trước khi ký và điểm chỉ. Bà Trần Thị Đ là người được cụ H1 và các đồng thừa kế khác của Cụ T1 đồng ý cho 121m^2 đất cũng đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp theo nội dung Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 nêu trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập có văn bản khẳng định việc làm của ông Q là trái với đạo lý, dối trên lừa dưới, viện ra lý do để được chia và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái quy định của pháp luật, trái với ý chí của tất cả các thành viên trong gia đình và bị dư luận xã hội tại địa phương lên án.

Như vậy, Chị H, chị Ph và chị Tr chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Cụ T1, cụ H1 là vô hiệu; không có yêu cầu chia thừa kế; những văn bản này định đoạt đối với toàn bộ di sản thừa kế trong khi chưa có việc phân chia di sản thừa kế nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q về việc tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2014 vô hiệu một phần đối với phần di sản chị Trần Thị H, chị Trần Thi Phượng, chị Trần Thị Thu Tr được hưởng và các yêu cầu độc lập khác là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Q.

Về án phí: Do kháng cáo của ông Q không được chấp nhận nên ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, cụ thể như sau:

Áp dụng Điều 631, 632, 675, 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 48, 52, 57 và 58 Luật công chứng.

1. Tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 11/8/2014 được Văn phòng công chứng B công chứng số 1098a, 1098b quyển số 07/2014/VP/CC/HĐGD ngày 28/8/2014 giữa cụ Trần Thị H1, ông Trần Ngọc Q, ông Trần Ngọc D, ông Trần Ngọc V, ông Trần Thị Đ, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị L và bà Đỗ Thị Y là vô hiệu.

2. Hủy Quyết định số 3083/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 123a, Tờ bản đồ số 13, diện tích 121m^2 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc Q, đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 13, diện tích 515m^2 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV492618 của thửa đất số 123a, Tờ bản đồ số 13, diện tích 121m^2 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2014 cho bà Trần Thị Đ.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH469145 của thửa đất số 44, Tờ bản đồ số 23, diện tích 515,2m^2 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017 cho ông Trần Ngọc Q.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc Q về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/8/2014 là vô hiệu một phần; yêu cầu nguyên đơn chị Trần Thị H, Trần Thị Thu Tr, Trần Thị Ph nhận di sản bằng tiền, buộc Văn phòng công chứng B và bà Đỗ Thị Y thanh toán giá trị thừa kế bằng tiền cho các nguyên đơn; giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất đã phân chia theo Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2014, không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH469145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 27/3/2017.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0000263 ngày 22/02/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Văn phòng Công chứng B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0003621 ngày 12/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc (do ông Lê Đình Chinh nộp thay). Ông Trần Ngọc Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Trần Thị Thu Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2016/0003607 ngày 09/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người bị thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)
Nguyễn Phương Hạnh

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 657/2018/DS-ST
Ngày: 28/11/2018
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hải Quỳnh Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Bích Thuận;
2. Bà Võ Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Quận S

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đinh Thu Thủy – *Kiểm sát viên*

Ngày 28 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận S Thành phố Hồ Chí Minh – số 99 đường Trần Văn Kiểu, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh - xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 436/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018 về "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 491/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 231/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị Hương L- sinh năm: 1977 *(vắng mặt)*
Thường trú: 163 đường TTH, Phường MB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ liên hệ: số 351/37 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Phòng công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: số 388 đường Nguyễn Văn L, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh
Do ông Nguyễn Hồ P N là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 022/CC7 ngày 07/11/2018) *(có mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phan Trường G – sinh năm:1959 *(có mặt)*
Địa chỉ: số 24 đường TT, Phường MH, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2018 của nguyên đơn là bà Phạm Thị Hương L , lời trình bày tại bản tự khai và tại các phiên hòa giải của bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trường G thì nội dung vụ án như sau:

- Khoảng tháng 10 năm 2014, bà Phạm Thị Hương L mua căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM và sau đó đã tiến hành thủ tục sang tên trước bạ và trở thành chủ sở hữu của căn nhà nêu trên. Khoảng 01 tháng sau khi mua căn nhà nêu trên, bà L muốn bán căn nhà nên có nhờ người môi giới tên Vũ Thị H tìm khách mua. Sau đó, bà Hoa dẫn một người khách là nam giới tên P đến gặp bà L. Khi bà L và người đàn ông tên P gặp nhau, đôi bên thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc mua bán căn nhà và P đồng ý mua căn nhà nêu trên nên đã yêu cầu bà L photo giấy tờ nhà, quyết định ly hôn và giấy chứng nhận độc thân của bà L để đem về cho ba của P xem. Bà L nghĩ tất cả những giấy tờ nêu trên chỉ là bản photo nên đồng ý và giao cho P. Sau đó, P dẫn 01 người đàn bà đến nhà của bà L tại số 163 đường TTH, Phường MB, Quận MM. Tại đây, P giới thiệu người phụ nữ đi cùng là dì của P, là người sẽ cho P mượn tiền để mua nhà và xin xem bản chính giấy tờ nhà. Bà L đồng ý cho xem. Xem xong, người đàn bà tự xưng là dì của P nói bà L cho đi xem căn nhà số 163 đường TTH để sau này khi P mua căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM thì sẽ sửa lại cho giống. Bà L dắt người phụ nữ đi xem nhà, dặn con trai ngồi trông nhà, lúc đó, P ngồi đối diện con trai bà L; bà L cất giấy tờ nhà vào hộc bàn. Khi P và người dì ra về, nói ngày hôm sau sẽ quay lại đặt cọc nhưng không quay lại. Khoảng 01 tuần sau thì người môi giới nói với bà L là có người muốn thuê nhà căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, người thuê đồng ý khi nào bà L bán được nhà và báo trước thì họ sẽ dọn nhà đi, bà L đồng ý cho thuê nhưng thỉnh thoảng chạy ngang nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM thì không thấy người ở, chỉ thấy khóa ngoài. Đến ngày thu tiền thuê nhà thì người thuê nhà không thanh toán tiền thuê cho bà L, bà L hỏi người môi giới và liên lạc với người thuê nhưng không được nên đã thay ổ khóa. Khoảng 02 ngày sau, có người đàn ông tên Phan Trường G đến thông báo là đã mua nhà của bà L bằng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số B ngày 14/02/2015. Vì vậy, bà L đã cùng ông G đi trình báo công an.

- Ngày 31/7/2018, bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM được công chứng tại Phòng công chứng số B vào ngày 14/2/2015 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt dù được Tòa án nhiều lần triệu tập đến Tòa án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trường G yêu cầu bà Phạm Thị Hương L , Phòng công chứng số B và người ký

tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng (tại biên bản làm việc lập ngày vào ngày 30/8/2018). Sau khi được Tòa án giải thích và hướng dẫn quy định pháp luật đối với yêu cầu nêu trên (biên bản làm việc ngày 11/10/2018) thì đến ngày 16/10/2016, ông G đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên, nội dung yêu cầu của ông G tại Đơn này không phải là yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm: nguyên đơn bà Phạm Thị Hương Lvắng mặt; ông Nguyễn Hồ P N - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông Phan Trường G có mặt; đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật; về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM là vô hiệu, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

- Bà Phạm Thị Hương Lcó đơn khởi kiện Phòng công chứng số B với yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MMlà vô hiệu. Hợp đồng nêu trên được công chứng tại Phòng công chứng số B có địa chỉ tại Quận S. Do đó, căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đây là vụ án "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trước ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn được Tòa án nhân dân Quận S triệu tập đến Tòa án nhiều lần để làm việc nhưng vẫn không đến Tòa. Ngày 07 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn nộp đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án phải mở phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày đã giao nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án; không còn tài liệu, chứng cứ gì khác ngoài những tài liệu chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 433/11 Lê Đại H, Phường MM, Quận MM thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3 được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp cho bà Phạm Thị Hương Ltheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1130 ngày 14/11/2014 nên nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà L.

- Ngày 14 tháng 02 năm 2015, Phòng công chứng số tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM ký ngày 14/02/2015 giữa bên mua nhà là ông Phan Trường G và bên bán là bà Phạm Thị Hương L . Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà L xác định bà L không phải là người phụ nữ đã ký hợp đồng nêu trên. Đối chiếu, chứng minh nhân dân của bà L và bản sao chứng minh nhân dân của người tên Phạm Thị Hương L do Phòng công chứng số B giao nộp, Hội đồng xét xử nhận thấy các nội dung về hình ảnh, nguyên quán, nơi đăng ký thường trú, dấu vết riêng và dị hình trên 02 chứng minh nhân dân là khác nhau.

- Về phía bị đơn, ngày 07/9/2018, bị đơn có công văn số 433/CC7 trình bày công chứng viên Phòng công chứng số B đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nêu trên phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình nhưng bị đơn không nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H. Vào ngày 13/3/2015, bị đơn đã có công văn số 0160/CC7 ghi "*Khi kiểm tra lại Hợp đồng số 03674, Phòng công chứng số B phát hiện trong hồ sơ có dấu hiệu giả mạo bên bán là bà Phạm Thị Hương L* ". Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Hồ P N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn gửi Bản tự khai đề ngày 08/11/2018 với nội dung đồng ý tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu trong trường hợp đủ cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L là tuyên bố Hợp đồng mua bán nêu trên vô hiệu do chủ thể thực hiện việc bán nhà không phải là bà L.

- Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Trường G, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Giang đã nhiều lần thay đổi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuy nhiên, ông Giang xác định nguyên đơn không phải là người đã ký hợp đồng bán nhà nêu trên với ông Giang vào ngày 14/02/2015; đồng thời, đến phiên tòa sơ thẩm thì ông G đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L là tuyên bố Hợp đồng mua bán nêu trên vô hiệu.

- Như vậy, người phụ nữ tham gia ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 14/02/2015 không phải là bà Phạm Thị Hương Lan, đây là hành vi giả mạo người yêu cầu công chứng được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 của Luật công chứng 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm. Do đó, căn cứ Điều

128, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM vô hiệu của bà L là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngày 30/8/2018, tại Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự tại Tòa án nhân dân Quận S đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông G thì ông G có yêu cầu bà Phạm Thị Hương L , Phòng công chứng số B và người ký tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng. Sau khi được Tòa án giải thích, hướng dẫn quy định pháp luật đối với yêu cầu nêu trên (biên bản làm việc ngày 11/10/2018) thì đến ngày 16/10/2016, ông G đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên, nội dung yêu cầu của ông G tại Đơn này không phải là yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Tại Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự của Tòa án nhân dân Quận S đối với ông G lập ngày 16/10/2018, ông G đã nêu rõ nguyện vọng của ông G là "*chủ yếu là ông G muốn sau khi Công an Thành phố Hồ Chí Minh điều tra được vấn đề gì, kết luận như thế nào và buộc ai phải có nghĩa vụ trả lại tiền cho thì ông chấp nhận theo quyết định của Công an Thành phố Hồ Chí minh. Trong vụ án dân sự hiện Tòa án đang giải quyết thì ông không yêu cầu gì hết, không yêu cầu Tòa thu thập những tài liệu tại Cơ quan điều tra".*

- Do đó, yêu cầu của ông G về việc bà L, Phòng công chứng số B và người ký tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng không được Tòa án nhân dân Quận S xem xét giải quyết trong vụ án này; ông G có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về án phí: Phòng công chứng số B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Thị Hương L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 207, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 2 Điều 7 của Luật công chứng 2014; Điều 128, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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 ;
- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Hương L

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM công chứng tại Phòng công chứng số B, số công chứng 03674, quyển số 02, ngày 14/02/2015 là vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do Phòng công chứng số B chịu; bà Phạm Thị Hương Lđược nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010081 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lưu Hải Quỳnh Anh

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **120**/2018/DS-ST
Ngày 15/11/2018
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Lâm.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hồ Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa*: Ông Ngô Hoài Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2018/QĐST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vương Hoàng T, sinh năm 1971; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1983; địa chỉ trường trú: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Hoàng T (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018); có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng S; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Thái G - chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ cư trú hiện nay: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3.2. Bà Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: phường p, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3.3. Cháu Vương Thoại N, sinh năm 2003; địa chỉ: phường p, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Vương Thoại N:

+ Ông Vương Hoàng T, sinh năm 1971; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 28/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vương Hoàng T trình bày*:

Trước đây, ông T và bà Phương Đ là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2014, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 412/2014/QĐST-HNGĐ ngày 06/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố T. Theo quyết định này, ông T và bà Đ chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân và con chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề tài sản chung. Trong quá trình chung sống ông T và bà Đ có tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là quyền sử dụng đất có diện tích 64.6m^2; thuộc thửa đất số 154; tờ bản đồ số 5, tại phường p, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915228 (Số vào sổ CH 01951) ngày 26/12/2014. Vào ngày 10/10/2015, ông T và bà Đ có lập hợp đồng tặng cho con gái là cháu Vương Thoại N (Do cháu N chưa thành niên nên bà Đ là người đại diện trên hợp đồng) quyền sử dụng đất nói trên để làm tài sản riêng. Hợp đồng tặng cho này được lập tại Phòng công chứng S1 tỉnh Bình Dương, công chứng số 7240; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, cháu Vương Thoại N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 055976 (Số vào sổ CS 02247) ngày 11/11/2015. Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất, do cháu N chưa thành niên nên ông T vẫn là người quản lý tài sản

này giúp cháu. Mặc dù, ông T đã có gia đình khác nhưng hàng tuần ông T vẫn đến thăm nom cháu N và trông coi nhà đất. Bà Đ lấy chồng khác và giao cháu N cho ông bà ngoại chăm sóc. Tuy nhiên, ông T được biết vào ngày 11/02/2017, Văn phòng công chứng S đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Là tài sản riêng của cháu N) giữa bên chuyển nhượng là cháu N và đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên bà Đ với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T. Việc Văn phòng công chứng S công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái quy định pháp luật, vì theo quy định của pháp luật, dù quan hệ hôn nhân giữa ông T và bà Đ đã chấm dứt nhưng ông T vẫn là người đại diện theo pháp luật của cháu N, việc định đoạt tài sản là bất động sản của con dưới 15 tuổi phải được sự đồng ý của cả cha lẫn mẹ. Thế nhưng Văn phòng công chứng S vẫn công chứng hợp đồng này và sau đó các bên đang nộp thủ tục đăng ký sang tên cho bà T tại cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất nên ông T đã làm đơn yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn việc sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hiện nay, cháu N chưa đủ 15 tuổi, chưa có ý thức đầy đủ để có thể định đoạt được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Pháp luật hôn nhân và gia đình cũng quy định rõ: Các giao dịch liên quan đến tài sản phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu phải được sự đồng ý của cả cha và mẹ. Trong khi đó, ông T vẫn là người đại diện hợp pháp của cháu N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Văn phòng công chứng S công chứng mà không có sự đồng ý của ông T, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền được bảo vệ tài sản của trẻ dưới 15 tuổi là cháu N. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001350, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng S ngày 11/02/2017 là vô hiệu.

** Tại bản tự khai ngày 13/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phương Đ trình bày*:

Bà Phương Đ và ông Vương Hoàng T có tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là quyền sử dụng đất có diện tích 64.6m^2; thuộc thửa đất số 154; tờ bản đồ số 5, tại phường p, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2014, bà Đ và ông T ly hôn. Sau khi ly hôn, vào ngày 10/10/2015, ông T và bà Đ có lập hợp đồng tặng cho con gái là Vương Thoại N (do cháu N chưa thành niên nên do bà Phương Đ đại diện trên hợp đồng) quyền sử dụng đất trên để làm tài sản riêng. Hợp đồng được lập tại Phòng công chứng S1 tỉnh Bình Dương, số công chứng 7240; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, cháu Nđược Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 055976 (Số vào sổ GCN CS 02247) ngày 11/11/2015. Đến ngày 11/02/2017, Văn phòng công chứng S đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Là tài sản riêng của cháu N) giữa bà Phương Đ, cháu N là bên chuyển

nhượng với bà Nguyễn Thị T là bên nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Bà Đ thống nhất diện tích đất 64.6m^2 trước đây là tài sản chung của vợ chồng, sau khi tặng cho cháu N thì đây là tài sản riêng của cháu N. Còn căn nhà trên đất là do bà Đ vay mượn tiền để xây cất, giá trị căn nhà tại thời điểm xây dựng là 200.000.000 đồng, hiện nay giá trị căn nhà theo giá thị trường còn 150.000.000 đồng. Nay ông Vương Hoàng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001350, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng S ngày 11/02/2017 vô hiệu thì bà Đ cũng đồng ý. Riêng đối với số tiền chuyển nhượng, do bà T không đến Tòa án làm việc nên bà Đ không biết ý kiến của bà Thúy như thế nào để giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vương Hoàng T do anh Nguyễn Trung K đại diện và Văn phòng công chứng S do ông Bùi Thái G làm đại diện đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương Đ và bà Nguyễn Thị T vắng mặt không có lý do.

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và bà Phương Đ thực hiện chưa đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phương Đ và bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt. Nguyên đơn ông Vương Hoàng T do anh Nguyễn Trung K đại diện; bị đơn Văn phòng công chứng S do ông Bùi Thái G đại diện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 và 238 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông T và bà Đ thống nhất trình bày: Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông T và bà Đ tạo dựng được khối tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện

tích 68m^2 thuộc thửa đất số 59; tờ bản đồ số 5, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK179245 (Số vào sổ H29450) ngày 27/11/2007 cho ông Vương Hoàng T. Năm 2014, ông T và bà Đ ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 412/2014/QĐST-HNGĐ ngày 06/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố T. Theo quyết định này, ông T và bà Đ chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân và con chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề tài sản chung. Ngày 26/12/2014, ông T làm thủ tục và được UBND thành phố T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915228 (Số vào sổ CH 01951) với diện tích 64,6m^2 thuộc thửa số 154, tờ bản đồ 05, mang tên ông Vương Hoàng T. Ngày 10/10/2015, ông T và bà Phương Đ đã lập hợp đồng tặng cho con là cháu Vương Thoại N để làm tài sản riêng. Ngày 11/11/2015, cháu N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 055976 (Số vào sổ CS 02247). Ngày 11/02/2017, cháu N và bà Đ đại diện cho cháu N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T tại Văn phòng công chứng S. Hợp đồng được công chứng số 001350, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng đất có diện tích 64,6m^2 tại phường P là tài sản riêng mà cháu N được ông T và bà Đ tặng cho, cháu N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02247 ngày 11/11/2015. Đến ngày 11/02/2017, cháu N và bà Đ (Là người đại diện theo pháp luật của cháu N) ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà T. Theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 73 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì cha, mẹ là người đại diện cho con chưa thành niên; theo quy định khoản 3 Điều 73 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì: "*Đối với giao dịch liên quan đến tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, tài sản đưa vào kinh doanh của con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự thì phải có sự thỏa thuận của cha mẹ*". Tuy nhiên, khi bà Đ đại diện cho cháu N chuyển nhượng tài sản riêng của cháu N cho bà T nhưng lại không có sự thỏa thuận với ông T. Đồng thời, Vi bằng ngày 11/02/2017 do Văn phòng công chứng S xuất trình thì ông T không có mặt và không ký tên chứng kiến việc hỏi ý kiến cháu N về việc chuyển nhượng đất trên là trái với quy định tại khoản 1 Điều 73 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Hơn nữa, theo bà Đ trình bày, do bà Đ cần tiền để làm ăn và cần tiền để trả nợ nên bà Đ đã chuyển nhượng tài sản trên cho bà T. Quá trình giải quyết, Tòa án cũng đã yêu cầu bà Đ cung cấp chứng cứ chứng minh việc vay mượn có vì lợi ích của cháu N hay không? Có thế chấp tài sản của cháu N hay không? Việc chuyển nhượng có vì lợi ích của cháu N hay không nhưng cho đến nay bà Đ vẫn không cung

cấp được. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2018 cháu Vương Thoại N trình bày bà Đ bán đất để trả nợ do làm ăn thua lỗ chứ không nhằm phục vụ gì cho việc học của cháu N vì toàn bộ chi phí sinh hoạt, học tập đều do ông T lo liệu, cháu N hiện đang sống với bà ngoại, ông T là người trực tiếp đưa đón cháu đi học, còn bà Đ đã bỏ nhà đi đâu không biết từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay, cho thấy việc bà Đ đại diện cho cháu N chuyển nhượng tài sản riêng của cháu N cho bà T nhưng không vì lợi ích của cháu N là vi phạm Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 77 của Luật hôn nhân và gia đình. Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cháu N do bà Đ đại diện theo pháp luật và bà T, Văn phòng công chứng S không xem xét đến các điều kiện theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên nên hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu của ông T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến Tòa án để trình bày về ý kiến và yêu cầu của mình. Do bà T chưa được giao nhận nhà và đất, bà Đ và cháu N vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng đã chuyển nhượng nên chỉ có căn cứ tuyên buộc bà Phương Đ phải hoàn trả cho bà T số tiền chuyển nhượng được ghi tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/2017 là 200.000.000 đồng. Nếu bà T bị thiệt hại và có yêu cầu bồi thường thiệt hại thì sẽ được xem xét để giải quyết thành một vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu.

Tại biên bản xác minh ngày 25/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cho biết: Ngày 06/3/2017, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH353161 (số vào sổ CS02807) cho bà Nguyễn Thị T. Do vậy, cần kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để điều chỉnh cấp lại cho cháu Vương Thoại N.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Căn cứ vào Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải nộp số tiền là 1.350.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn đã tạm ứng trước đây tại Tòa án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Văn phòng công chứng S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 134, 136 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014; Điều 73 và Điều 77 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Hoàng T về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" đối với bị đơn Văn phòng công chứng S.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa cháu Vương Thoại N do bà Phương Đ đại diện theo pháp luật và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 64,6m^2, thuộc thửa số 154, tờ bản đồ 05, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 055976 (Số vào sổ CS 02247) ngày 11/11/2015 do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho cháu Vương Thoại N, hợp đồng được Văn phòng công chứng S công chứng số 001350, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2017 là vô hiệu.

- Bà Phương Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Cháu Vương Thoại N (Do bà Phương Đ và ông Vương Hoàng T đại diện theo pháp luật) có trách nhiệm lập thủ tục đăng ký kê khai để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH353161 (Số vào sổ CS02807) ngày 06/3/2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T để điều chỉnh cấp lại cho cháu Vương Thoại N.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Văn phòng công chứng S phải nộp số tiền 1.350.000 đồng để hoàn trả cho ông Vương Hoàng T đã tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Văn phòng công chứng S phải chịu số tiền 300.000 đồng.

3.2. Bà Phương Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng.

3.3. Chi cục thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Vương Hoàng T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0000517 ngày 07/3/2017.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN BIÊN** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2018/DS-ST
Ngày: 19-10-2018
Vê tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phương;

2. Bà Mai Thị Kim Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Phú, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2017/TLST-DS, ngày 14 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Ngô Thị Lan A, sinh năm 1976;

Trú tại: Tổ 22, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N; có mặt.

Bị đơn: Phòng Công chứng số 3 tỉnh N;

Trụ sở: Khu phố 3, thị trấn T, huyện C, tỉnh N; Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Ngọc N – chức vụ: Quyền trưởng phòng. Bà N ủy quyền cho anh Nguyễn Chí T – Công chứng viên của Phòng Công chứng số 3 tỉnh N, theo giấy ủy quyền số 39/UQ-CC3, ngày 05/9/2017. Anh T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Đ , sinh năm 1950 và ông Ngô Minh H , sinh năm 1935; cùng trú tại: Tổ 22, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N. Bà Đ có mặt, ông H vắng mặt vì lý do sức khỏe yếu đi lại khó khăn.

2. Chị Ngô Thị Diệu A, sinh năm 1982; trú tại: Tổ 22, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N; tạm trú: Số 39, ấp L, xã T, huyện H, tỉnh N. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Anh Ngô Hoàng A, sinh năm 1980; trú tại: Tổ 22, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Ngô Thị Lan A và anh Ngô Hoàng A trình bày:

Chị Ngô Thị Lan A và anh Ngô Hoàng A khởi kiện Phòng Công chứng số 3, tỉnh N cho rằng bà Trần Thị Đ cùng ông Ngô Minh H (là ba và mẹ của chị Lan A và anh Hoàng A) đến phòng Công chứng số 3, huyện T, tỉnh N làm thủ tục ông H ủy quyền toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Trần Thị Đ vào ngày 17/3/2017 theo các văn bản sau: Văn bản số 295, quyển số 01.TP/CC/HĐGD, nội dung văn bản Công chứng là: Ông Ngô Minh H đồng ý giao lại phần diện tích đất 5.335,2m^2, tại thửa số 197, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh N, được cấp giấy CNQSDĐ số H03804 do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 09/3/2009 cho ông H và bà Đ đứng tên; Văn bản số 296, quyển số 01.TP/CC/HĐGD, nội dung văn bản Công chứng là: Ông Ngô Minh H đồng ý giao lại phần diện tích đất 9.808m^2, tại thửa số 78, 158, tờ bản đồ số 19, 37 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh N, được cấp giấy CNQSDĐ số C026268 do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 25/02/1994 là không đúng vì ông H ba của anh, chị bị bệnh trước đó bệnh nhồi máu não và bị loạn thần tuổi già. Tài sản trên ông H ủy quyền cho bà Đ thì có căn cứ nhà của chị Lan A đã được ba mẹ cho xây trên đất ở ổn định từ năm 2004 đến nay nhưng vẫn Công chứng ủy quyền cho mẹ là bà Đ và Công chứng viên công chứng ông Ngô Minh H ủy quyền toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Trần Thị Đ là không đúng.

Ngày 27/9/2018, anh Ngô Hoàng A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Chị Lan A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy hai văn bản Công chứng trên của phòng Công chứng số 3, tỉnh N do có vi phạm.

- Bị đơn anh Nguyễn Chí T Đại diện ủy quyền cho phòng Công chứng số 3, tỉnh N trình bày:

Qua xem xét nội dung đơn khởi kiện của chị Lan A và anh Hoàng A thì phòng Công chứng số 3, tỉnh N có ý kiến như sau: Về 02 văn bản số 295 và 296 mà Công chứng viên đã công chứng về việc ông Ngô Minh H là chồng của bà Trần Thị Đ ủy quyền toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Đ thì Phòng Công chứng đã làm đúng theo quy định trình tự của việc Công chứng theo Luật Công chứng quy định. Tại thời điểm ủy quyền thì các bên đương sự trả lời đầy đủ các câu hỏi của Công chứng viên, nhận thức và hiểu được nội dung mình ủy quyền và nhận ủy quyền. Riêng về việc các bên ủy quyền khi trên đất có căn nhà kiên cố của chị Lan A thì tại phòng Công chứng các bên không trình bày cũng như không yêu cầu công chứng viên phải xác minh hay thu thập chứng cứ gì nên theo quy định nếu các bên không yêu cầu thì Công chứng viên không đi xác minh hiện trạng đất.

Nay phòng Công chứng số 3, tỉnh N không đồng ý hủy các văn bản theo yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Đ trình bày: Bà và ông Ngô Minh H là vợ chồng chung sống có 03 con chung là chị Ngô Thị Lan A, anh Ngô Hoàng A và chị Ngô Thị Diệu A, trước khi đi công chứng ủy quyền tài sản chung của vợ chồng thì ông, bà đã chia tài sản cho các con mỗi người là 1,2 mẫu đất rẫy xong, phần còn lại do ông H bị bệnh nên ông, bà thống nhất ủy quyền cho bà đứng tên tài sản để bà lo cho ông và sống tuổi già. Trước khi ra Công chứng ủy quyền tài sản chung của vợ chồng thì ông H có đi khám bệnh và điều trị tại Bệnh viện 115 thành phố Hồ Chí Minh kết luận khi ra viện ông H tỉnh táo minh mẫn nên việc ủy quyền tại phòng Công chứng số 3 tỉnh N là phù hợp không vi phạm gì.

Bà Đ không đồng ý hủy các văn bản ủy quyền tại phòng Công chứng số 3 tỉnh N.

+ Chị Ngô Thị Diệu A trình bày: Tài sản là của ba, mẹ nên quyền quyết định là của ba, mẹ chị không có ý kiến gì và đồng ý theo yêu cầu của mẹ chị là bà Trần Thị Đ.

+ Ông Ngô Minh H: Tòa án có mời ông làm việc nhưng do sức khỏe không lấy lời khai được.

+ Anh Hoàng A: Trước đây anh khởi kiện yêu cầu hủy các văn bản Công chứng về tài sản của ba, mẹ. Sau đó anh đã rút đơn, nay với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì anh không có ý kiến gì. Tài sản là của ba, mẹ nên quyền quyết định là của ba, mẹ.

Tại phiên tòa:

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án. Có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng, tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho các bên đương sự và cho ông H theo đúng quy định. Phòng Công chứng số 3 tỉnh N, anh Hoàng A, chị Diệu A có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số 3 tỉnh N, ông H, anh Hoàng A và chị Diệu A là phù hợp.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 19 Bộ luật Dân sự; Điều 40, 41 Luật Công chứng; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Lan A về việc yêu cầu hủy các văn bản số 295 và 296 của Phòng Công chứng số 3 tỉnh N đã công chứng.

Tuyên bố văn bản công chứng số 295 ngày 17/3/2017 là có hiệu lực và văn bản công chứng 296 ngày 17/3/2017 là vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hoàng A về việc "Yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu" với phòng Công chứng số 3 tỉnh N.

Chị Lan A và Phòng Công chứng số 3 tỉnh N phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 01/9/2017, Tòa án có mời ông Ngô Minh H lên Tòa làm việc nhưng ông H đi lại rất khó khăn và không kiểm soát được hành vi, trả lời câu hỏi của Tòa lúc nhớ, lúc quên. Hiện nay ông H đi lại khó khăn không tham gia tố tụng tại Tòa và cũng không làm việc được. Tại biên bản xác minh ngày 04/6/2018 của Tòa án cũng thể hiện, hiện tại sức khỏe của ông H như đã nêu trên. Phòng Công chứng số 3, tỉnh N, anh Hoàng A, chị Diệu A có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số 3 tỉnh N, ông H, anh Hoàng A và chị Diệu A là phù hợp.

Do anh Hoàng A rút yêu cầu khởi kiện không còn tư cách là nguyên đơn nhưng trong vụ án này anh vẫn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Chị Ngô Thị Lan A khởi kiện yêu cầu hủy 02 văn bản Công chứng số 295, quyển số 01.TP/CC/HĐGD và văn bản số 296, quyển số 01.TP/CC/HĐGD cùng ngày 17/3/2017 của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh. Chị cho rằng Công chứng viên Công chứng 02 văn bản trên là không đúng vì tại thời điểm Công chứng ông Ngô Minh H là ba chị bị bệnh trước đó, bệnh nhồi máu não và bị loạn thần tuổi già nên không điều khiển được hành vi. Tài sản mà ông H ủy quyền cho bà Đ có 01 phần đất có căn nhà của chị đã được ba, mẹ cho xây nhà kiên cố trên đất ở ổn định từ năm 2004 đến nay nhưng vẫn Công chứng giao toàn bộ cho mẹ là bà Trần Thị Đ và bà Đ không bàn bạc với các con trước khi ra phòng Công chứng, chứng thực là không đúng. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lan A, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Nội dung của 02 văn bản Công chứng là ông Ngô Minh H đồng ý giao lại toàn bộ phần đất diện tích: 5.150,0m^2 (diện tích thay đổi là 5.335,2m^2), thửa số 144 (thửa mới là 197), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới là 19), đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy CNQSDĐ số H03804...1050/QĐ/UB do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 09/3/2009 và phần đất có diện tích: 9.200m^2 (diện tích thay đổi là 9.808m^2), thửa số 418, 913 và 914 (thửa mới là 78, 158), tờ bản đồ số 02, 04 (tờ bản đồ mới là 19, 37), đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy CNQSDĐ số 00965.QSDĐ/B10 do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 25/02/1994 cho vợ chồng bà Trần Thị Đ được hưởng, đứng tên, đăng ký quyền sử dụng đất và toàn quyền quyết định các phần tài sản nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, các bên cùng thống nhất trình bày, tài sản mà ông H, bà Đ yêu cầu Công chứng là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng ông, bà trong thời kỳ hôn nhân gồm đất và tài sản gắn liền

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

trên đất. Đối với nội dung của 02 văn bản Công chứng số 295, quyển số 01.TP/CC/HĐGD và văn bản số 296, quyển số 01.TP/CC/HĐGD cùng ngày 17/3/2017 của Phòng Công chứng số 3 tỉnh N thì thấy rằng ông H đồng ý giao toàn bộ tài sản chung của vợ chồng sau khi đã chia phần cho các con xong, phần tài sản còn lại của vợ chồng ông giao lại cho vợ ông là bà Đ toàn quyền quyết định và chăm sóc tuổi già cho ông. Hiện tại thì bà Đ vẫn đang lo lắng, chăm sóc cho ông H đầy đủ. Các trình tự thủ tục được thực hiện tại Phòng công chứng số 3 tỉnh N là phù hợp theo quy định tại Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014. Chị Lan A cho rằng, tại thời điểm Công chứng thì ông H ba của chị đã cao tuổi, bị bệnh nhồi máu não và bị loạn thần tuổi già, không kiểm soát được hành vi, không minh mẫn sáng suốt nhưng theo hồ sơ bệnh án, kết luận của bác sĩ và biên bản xác minh của Tòa án thể hiện ông H có bệnh tuổi già có điều trị tại Bệnh viện nhân dân 115, TP Hồ Chí Minh trước khi đi công chứng thì thể hiện ở giấy ra viện là tình trạng sức khỏe: Tỉnh tiếp xúc, bớt yếu liệt. Sau khi đến phòng Công chứng về phân chia tài sản xong thì ông H có đi khám sức khỏe tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Tây Ninh vào ngày 21/3/2017, Tòa án cũng đã xác minh về kết quả của 02 lần khám này thì được bác sĩ chuyên khoa thần kinh giải thích về kết luận của hai giấy khám sức khỏe trên là đúng vì đối với những người trên 80 tuổi thì ý thức có sự thay đổi theo thời gian nhất định. Theo quy định tại Điều 22 Bộ luật Dân sự thì một người được xem là mất năng lực hành vi dân sự khi có kết luận giám định pháp y tâm thần và được Tòa án ra Quyết định tuyên bố người này là mất năng lực hành vi dân sự nên không có cơ sở cho rằng tại thời điểm Công chứng ông Ngô Minh H không nhận thức được hành vi.

Đối với việc chị Lan A cho rằng tài sản ông H giao cho bà Đ có phần đất đã cho chị xây nhà tường, công trình phụ kiên cố trên đất ở ổn định từ năm 2004 đến nay nên việc Công chứng viên của Phòng Công chứng số 3, tỉnh N công chứng phần tài sản trên là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chị. Yêu cầu này Hội đồng xét xử thấy rằng tại Điều 1, 2 của 02 văn bản Công chứng số 295 và 296 ngày 17/3/2017 của Phòng Công chứng số 3 tỉnh N thể hiện bà Đ toàn quyền quyết định phần tài sản đã được thỏa thuận, kể cả hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản được thỏa thuận trên cũng thuộc sở hữu riêng của bà Đ. Như vậy, với việc thỏa thuận trong 02 văn bản trên thì toàn bộ các phần đất và các tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của bà Đ, kể cả căn nhà và công trình phụ đã xây của chị Lan A cũng thuộc về bà Đ trong khi trước đó năm 2004 ông H, bà Đ đã đồng ý cho đất để chị Lan A xây nhà ở ổn định từ đó cho đến nay và tại phiên tòa hôm nay, bà Đ, chị Lan A cũng thừa nhận vấn đề này. Việc ông H, bà Đ khi ra công chứng thỏa thuận tài sản của ông bà trong đó có phần đất đã cho xây nhà ở ổn định nhưng khi ra Công chứng thì chưa mô tả cụ thể cho Công chứng viên biết là vi phạm tại khoản 5, Điều 40 của Luật công chứng 2014 làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị Lan A nên yêu cầu này của chị Lan A là có cơ sở để Hội đồng xem xét. Riêng các tài sản khác không liên quan ảnh hưởng đến người khác thì việc Công chứng là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Lan A về phần đất có liên quan đến căn nhà mà chị Lan A đang ở.

Do anh Hoàng A có đơn rút yêu cầu khởi kiện vào ngày 27/9/2018 nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng A là phù hợp.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: Chị Ngô Thị Lan A và Phòng Công chứng số 3 tỉnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5, Điều 40, 52 Luật Công chứng năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Ngô Thị Lan A về tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Phòng Công chứng số 3 tỉnh N.

- Tuyên bố văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Đ do Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh chứng ngày 17/3/2017 tại số 295, quyển số 01.TPCC-SC/HĐGD đối với phần đất diện tích: 5.150,0m^2 (diện tích thay đổi là 5.335,2m^2), thửa số 144 (thửa mới là 197), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới là 19), đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy CNQSDĐ số H03804...1050/QĐ/UB do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 09/3/2009 là có hiệu lực.

- Tuyên bố văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Đ do Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh chứng ngày 17/3/2017 tại số 296, quyển số 01.TPCC-SC/HĐGD đối với phần đất diện tích: 9.200m^2 (diện tích thay đổi là 9.808m^2), thửa số 418, 913 và 914 (thửa mới là 78, 158), tờ bản đồ số 02, 04 (tờ bản đồ mới là 19, 37), đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy CNQSDĐ số 00965.QSDĐ/B10 do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 25/02/1994 là vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hoàng A về việc "Yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu" với Phòng Công chứng số 3 tỉnh N.

2. Về án phí:

Chị Ngô Thị Lan A phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm dân sự nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí chị Lan A đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0024572 ngày 14/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị Lan A đã nộp đủ án phí.

Phòng Công chứng số 3 tỉnh N phải chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

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

Cái Thị Minh Tâm

TÒA ÁN NHÂN DÂNHUYỆN GIA LÂM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 10/2018/DS-ST
Ngày: 11/09/2018
V/v:*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*

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

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Long.
Các Hội thẩm nhân dân:- Bà Nguyễn Thị Dung
- Ông Đặng Tương Phục

- Thư ký ghibiên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền –Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên toà: Ông Lưu Văn A- Kiểm sát viên.

Ngày11 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số48/2018/TLST-DS, ngày 07tháng 05năm 2018, về việc:*" Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2018/QĐXX-ST, ngày 27/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2018 ngày 23/8/2018,giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Ngô Thị Th,** sinh năm 1956. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: **Văn phòng công chứng A.** Địa chỉ: Số 134A, Ngô Xuân Quảng, thị trấn Tr, huyện G, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức Nh. Có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1953.Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nguyễn Hải L , sinh năm 1971. Hộ khẩu và nơi cư trú: Số 6, ngõ 79 Thụy Khuê, quận T, Hà Nội.Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1976. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Tạm trú: Lô 1.2 No2, tổ 6, phường C, quận N,Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Chị Nguyễn Thị Ng , sinh năm 1977. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Vắngmặt tại phiên tòa.

5. Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1979. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

6. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

7. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1986. Hộ khẩu và nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện S, Thành phố Hà Nội. Tạm trú: Ngõ 62 Trần Bình, Chung cư Bộ quốc phòng, quận N,Thành phố Hà Nội.Vắngmặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn, bà Ngô Thị Th trình bày:

Tôi có chồng là ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1953, CMND số 012107159 do Công an Hà Nội cấp ngày 28/7/2008; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội.

Năm 2015, do gia đình tôi có nhu cầu muốn vay một số vốn nhỏ khoảng 30 triệu đồng để kinh doanh nên có nhờ với ông Đỗ Quang Tr (là bạn của chồng tôi), Địa chỉ: Cổng trường Điện, Xã T, S, Hà Nội, ĐT: 0919.011.719, giới thiệu cho vay tiền. Ông Tr có đưa ông V đến nhà chị gái ông Tr tên là Th ở Đông Anh, Hà Nội. Theo bà Th thì bà có con trai tên là T và bạn của T tên là H, cả 2 giới thiệu làm ở Ngân hàng Đông Anh, có thể giúp chồng tôi vay vốn. H có bảo chồng tôi đưa chứng minh thư của 2 vợ chồng tôi, Giấy chứng nhận sử dụng đất (Sổ đỏ) thửa đất số 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 175 m^2 , địa chỉ tai: Thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (*Thửa đất được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V*) của hộ gia đình đưa cho ông Th là bạn H để làm thủ tục vay tiền. Chồng tôi tin tưởng đưa toàn bộ giấy tờ nêu trên mặc dù không biết địa chỉ của ông Th ở đâu.

Ngày 05/11/2015, ông Th hẹn chồng tôi xuống Văn phòng công chứng A ở Gia Lâm, Hà Nội để ký hợp đồng, tại đây tôi gặp anh Ngô Hải L và một người phụ nữ và anh Th. Anh Th có đưa cho chồng tôi một số giấy tờ và bảo ký để vay tiền.Vì cần tiên nên chồng tôi không đọc lại mà ký luôn vào các giấy tờ nêu trên. Theo chồng tôi thì không ký trong Văn phòng công chứng A mà ký ngoài quán nước gần đó.

Mặt khác vì tin tưởng anh T là cháu ông Tr nên những người ở đấy giục chồng tôi cứ ký vào để làm thủ tục vay tiền thì chồng tôi ký. Sau khi ký xong thì họ bảo bao giờ có tiền gọi chồng tôi đến lấy nên chồng tôi đi về.

Sau khi về, chồng tôi suy nghĩ lại, hỏi lại Văn phòng công chứng A thì mới biết là ký vào Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 175 m^2 , địa chỉ tai: Thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (*Thửa đất được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V*) là đất của gia đình tôi đang ở cho người mua đất là cho ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1971, CMND số 012214515 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2012; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 6 ngõ 79 Thụy Khuê, phường Th, quận T, thành phố Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng này lập bởi Văn phòng công chứng A, trụ sở tại số 134A Ngô Xuân Quảng, Tr, huyện G, Hà Nội. Do tôi chưa ký mà trong Hợp đồng lại có chữu ký của tôi nên chồng tôi cóa nghi ngờ. Mặt khác, sau ký hợp đồng được khoảng 1 tuần thì tại nơi tôi ở có thông dư luận nhà tôi vỡ nợ nên phải bán đất,nhà. Vì vậy, tôi có làm đơn nên Văn phòng đăng ký nhà đất huyện S, Hà Nội đề nghị xem xét không thực hiện việc chuyển nhượng và cũng được Văn phòng cung cấp là có người tênNguyễn Hải L đến liên hệ để làm thủ tục sang tên trước bạ nhà, đất. Vì có đơn nên Văn phòng đăng ký nhà đất huyện S giữ lại sổ đỏ vàthông báo cho anh L biết thì anh L rút hồ sơ về không làm thủ tục sang tên nữa. Gia đình tôi thông báo cho Văn phòng Công chứng A biết việc Văn phòng công chứng có bị giả mạo chữ ký, giả mạo việc mua bán. Sau khi biết sự việc, Văn phòng công chứng A đã phối hợp với gia đình tôi tìm lại anh Nguyễn Hải L để các bên giải quyết nội bộ với nhau nhưng không biết anh L là ai, ở đâu. Người đàn bà giả mạo là tôi ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất,cũng không biết là ai, ở đâu.

Đến tháng 7/2017, do anh Nguyễn Hải L không quay lại Văn phòng Đăng ký nhà đất huyện S làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nữa nên Văn phòng Đăng ký nhà đất huyện S đã làm thủ tục trao trả sổ đỏ cho gia đình tôi. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 808913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00143 QSDĐ, ngày 04/5/2004 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V, gia đình tôi đã lấy lại được. Chồng tôi cũng chưa nhận được tiền vay từ bất kỳ ai.

Nay, tôi đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001604/2015/HĐCN, Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 vô hiệu, do bị lừa dối, giả mạo. Hậu quả chưa xảy ra và đã được khắc phục nên tôi không có yêu cầu giải quyết gì khác.

Bị đơn Văn phòng công chứng A trình bày:

Ngày 05/11/2015, ông Nguyễn Ngọc V, bà Ngô Thị Th (sau này Văn phòng biết không phải bà Ngô Thị Th) và ông Nguyễn Hải L có đến văn phòng yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m^2, địa chỉ thửa đất: thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội từ Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V sang cho ông Nguyễn Hải L.

Văn phòng yêu cầu các bên xuất trình bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn xác nhận thành viên hộ gia đình được cấp đất (UBND xã T, huyện S xác nhận có 02 thành viên được cấp đất là ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th); CMND, Hộ khẩu của ông Nguyễn Ngọc V, bà Ngô Thị Th; CMND, Hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Nguyễn Hải L. Qua đối chiếu các bản sao có xác nhận nên Văn phòng soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên. Sau khi đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào bản Hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên của Văn phòng chứng nhận ngày 05/11/2015, số công chứng: 001604/2015/HĐCN, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V sang cho ông Nguyễn Hải L, Văn phòng nhận được thông tin trình báo của ông Nguyễn Ngọc V và qua kiểm tra lại hồ sơ lưu

trữ, Văn phòng phát hiện có sự lừa dối, làm giả giấy tờ/hồ sơ công chứng (CMND của bà Ngô Thị Th). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân cũng như quyền và lợi ích của Văn phòng, ngày 02/12/2015 Văn phòng đã gửi Văn bản số 100/VPCC-TB đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S tạm dừng đăng ký biến động đối với bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m^2, địa chỉ thửa đất: thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội và cùng gia đình bà Th, ông V đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thu hồi trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th.

Qua sự việc trên Văn phòng nhận thấy có thiếu sót do không phát hiện kịp thời sự lừa dối và làm giả giấy tờ trong hồ sơ công chứng nêu trên.

Nay bà Ngô Thị Th đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001604/2015/HĐCN, Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 vô hiệu, do bị lừa dối, giả mạo thì Văn phòng nhất trí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc V và các con ông gồm: AnhNguyễn Văn L, chịNguyễn Thị Ng, anhNguyễn Thanh L,anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn C nhất trí lời trình bày của bà Th, đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng nêu trên. Ông V khẳng định đến nay ông chưa nhận được khoản tiền 30.000.000đồng từ anh H như thỏa thuận.

Anh Nguyễn Hải L không có mặt tại địa phương, Tòa án đã tiến hành các biện pháp tố tụng theo qui định, vì vậy việc xét xử vắng mặt anh L được thực hiện theo Luật.

Đại diện VKS phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, Thư ký thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều 48, Điều 49, Điều 51 BLTTDS năm 2015. Phiên tòa diễn ra đúng thời gian, địa điểm được thông báo.Quá trình xét xử tuân thủ đúng trình tự quy định tại BLTTDS năm 2015.

-Về nội dung vụ án: văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN, Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng

Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 bị vô hiệu.Vì giấy tờ làm căn cứ để Văn Phòng công chứng A công chứng đều bị làm giả, không đúng thực tế, thể hiện dùng chứng minh thư nhân dân giả, hộ khẩu không đúng thực tế…nhằm mục đích lừa dối bên chuyển nhượng cũng như Văn phòng công chứng A. Các giấy tờ nêu trên là không hợp pháp.

Do hậu quả vật chất của hợp đồng chưa xảy ra. Các bên đương sự đều không yêu cầu nên không đặt vấn đề giải quyết. Án phí giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ ánđược thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Ngô Thị Th khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết " Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu" đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A chứng thực. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do vậy, quan hệ pháp luật giải quyết " Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu"

Theo Giấy phép đăng ký thì Văn phòng công chứng A có địa chỉ trụ sở tại số 192, phố Ng, thị trấn Tr, Gia Lâm, Hà Nội. Do vậy căn cứ theo quy định tại khoản 11Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A công chứng bị đề nghị tuyên bố vô hiệu thì bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc V (chồng bà Th) và bàNgô Thị Th, bên nhận chuyển nhượnglà anh Ngô Hải L. Bà Th, ông V có các con chung làanhNguyễn Văn L, chịNguyễn Thị Ng, anhNguyễn Thanh L,anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn C, các con của ông V, bà Th đã cùng ông bà sinh sống trên đất nêu trên. Do vậy việc đưa ông V, các con ông V bà Th như đã nêu trên và anh Nguyễn Hải L vào tham gia tố tụng là phù hợp đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Ngọc V và cácanhNguyễn Văn L, chịNguyễn Thị Ng, anhNguyễn Thanh L,anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn C, các đương sự đã có lời khai và xin vắng mặt các buổi hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ, xin xử vắng mặt. Đối với anh Nguyễn Hải L vắng mặt nhiều lần không

có lý do. Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng anh L vẫn không đến Tòa án giải quyết,.Tại phiên tòa ngày vắng mặt không có lý do nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu tên trên là đúng qui định của pháp luật.

[1.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN; Quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2015. Theo đơn khởi kiện thì ngày 17/4/2018, bà Th khởi kiện nhưng theo bà thì từ 2017 bà mới thực sự biết bị lừa dối bà cũng đã đề nghị cơ quan Công an giải quyết nhưng không được do vậy năm 2018, bà Thu khởi kiện ra Tòa. Vì vậy việc bà Th khởi kiện là nằm trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung và giải quyết yêu cầu của đương sự:

[2.1] Xét văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN; Quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2015: Công chứng viên Trần Đức Nh, Công chứng viên Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội, chứng thực thấy:

* Các giấy tờ làm căn cứ để Văn Phòng công chứng A công chứng đều bị làm giả, không đúng thực tế,Văn phòng công chứng A không kiểm tra kỹ những giấy tờ này nên không phát hiện được, gồm: Bản pho to Đơn xin xác nhận nhân khẩudo UBND xã T xác nhận (Do văn phòng công chứng L, quận B chứng thực) nội dung ghi: *ở thời điểm ngày 04/5/2014, hộ gia đình tôi gồm những nhân khẩu sau: Ngô Thị Th SN 1956, CMND số 013018349, do Công an Hà Nội cấp ngày 28/7/2008, Hộ khẩu thường trú: Đ, xã T, huyện S, TP Hà Nội; Nguyễn Ngọc V SN 1953 CMND số 012107159 do CA Hà Nội cấp ngày 28/7/2008, Hộ khẩu thường trú: Đ, vã T, huyện S, TP Hà Nội.* Nhưng thực tế sổ hộ khẩu gia đình bà Th xuất trình được Công an huyện S, Hà Nội cấp năm 2014 thì các nhân khẩu trong hộ khẩu gồm có: ông V, bà Th và vợ chồng con trai út là anh Nguyễn Văn C, con dâu Nguyễn Thị H và cháu Nguyễn Minh Kh (con anh C, chị H).Bản pho to Chứng minh nhân dân của bà Th (do Văn Phòng công chứng Tr,quận H chứng thực) có số 013018349, ngày sinh là 17/8/1956 nhưng ảnh thì không phải là ảnh của bà Th. Tại phiên tòa bà Th trình bày: Chứng minh nhân dân số 013018349 của bà do Công an Hà Nội cấp năm 2013 ghi tôi sinh năm 1956, thực tế tôi sinh 1955 nên năm 2014tôi có đi xin cấp lại chứng minh thư. Do lúc đi xin lại thì không tìm thấy chứng minh thư cũ nên tôi khai đã bị mất nên Công an có cấp cho tôi chứng minh thư mới số 001155000525, ghi năm sinh của tôi là ngày 17/8/1955. Năm 2015, khi ông V bảo tôi đưa chứng minh thư thì tôi lại tôi lại tìm thấy chứng minh thư cũ nên đưa luôn cho ông V. Những việc ai bóc ảnh của tôi ra và dán ảnh người khác vào chứng minh thư thì tôi không biết. Bản pho to Chứng minh nhân dân của ông V: số

01210..: (do Văn phòng công chứngL,quận B chứng thực) thì có ảnh khác so với anh của ông V trên chứng minh số 001053000370 được Cục cảnh sát cấp ngày 9/5/2014.

Ông V khai việc ông đưa chứng minh thư cho anh H bạn của cháu T vì tin tưởng, còn ai bóc ảnh dán và thực hiện gian dối thì ông không biết. Khi tại quán gần Văn phòng công chứng A anh L và người con gái đi cùng anh L bảo ký vào thì tôi cứ ký vào mà không kiểm tra.

Như vậy, các giấy tờ mà Văn phòng công chứng A dùng làm căn cứ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc V cho ông Nguyễn Hải L là không hợp pháp.

Mặt khác theo các đương sự trình bày thì việc ký kết là ở ngoài văn phòng công chứng. Theo quy định tại Điều 44 Luật Công chứng năm 2014 về Địa điểm công chứng: *"1. Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.2. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng"*. Bà Ngô Thị Th trình bày không đến văn phòng công chứng ngày 05/11/2015 nhưng lại có chữu ký của bà Th.

Đại diện Văn phòng công chứng A tại phiên tòa thừa nhận: Ngày 05/11/2015, anh Ngô Hải L có dẫn người phụ nữ nói là bà Th vợ ông V và cùng ông V tại văn phòng công chứng. Sau khi kiểm tra vì tin tưởng do các giấy tờ anh L xuất trình tuy là bản pho tô nhưng có chứng thực của chính quyền xã cũng như Văn phòng công chứng khác đã xác nhận nên đã không kiểm tra kỹ giá trị pháp lý các giấy tờ như bà Th trình bày. Vì Văn phòng lúc đó đông người nên các bên có ra ngoài ký và Văn phòng có công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như đã nêu. Sau nhận được thông tin trình báo của ông Nguyễn Ngọc V và qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, Văn phòng phát hiện có sự lừa dối, làm giả giấy tờ/hồ sơ công chứng (CMND của bà Ngô Thị Th). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân cũng như quyền và lợi ích của Văn phòng, ngày 02/12/2015 Văn phòng đã gửi Văn bản số 100/VPCC-TB đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S tạm dừng đăng ký biến động đối với bộ thửa đất số: 240, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 175 m^2, địa chỉ thửa đất: thôn Th, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội và cùng gia đình bà Th, ông Vĩnh đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thu hồi trả lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V và bà Ngô Thị Th năm 2016.

Nay thông nhất đề nghị Tòa án " Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu" đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A công chứng, vì các lý do trên.

Như vậy, văn bản công chứng đã vi phạm về địa điểm công chứng, người ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng không phải là chủ thể quyền sử dụng đất, các giấy tờ chứng minh chủ thể ký hợp đồng đều là giả. Do đó, có thể khẳng định văn bản công chứng hợpđồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN, Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 bị vô hiệu**.**

[2.2] Trong vụ án này tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết,văn phòng công chứng A đã chứng nhận, nhưng hợp đồng chưa thực hiện trên thực tế, ông Nguyễn Ngọc V và bà Th chưa được nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh Nguyễn Hải L. Mặt khác bà Th đề nghị Tòa án " Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu" đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015 do Văn phòng công chứng A công chứng và không đề nghị giải quyết hậu quả hay các vấn đề khác. Anh Nguyễn Hải L qúa trình gải quyết không đến tòa án để trình bày và có ý kiến đối với yêu cầu của bà Th. Thu thập chứng cứ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S thì sau khi ogia đình ông V có đơn Văn phòng không thực hiện việc sang tên trước bạ và thu lưu giữ lại các giấy tờ liên quan đất đất chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng thì từ năm 2016 anh L cũng không đến Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Sóc Sơn nữa. Sau khi gia đình bà Th đề nghị trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn phòng công chứng A có ý kiến thì Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S bàn giao lại cho Văn phòng công chứng A để trả lại cho gia đình bà Th. Do vậy không giải quyết hậu quả đối với việc tuyên bố văn bản hợp đồng công chứung vô hiệu.

[2.3] Đối vớihành vi thể hiện trong vụ án như làm giả tài liệu, giấy tờ của cơ quan nhà nước nhưng hiện nay anh Nguyễn Hải L không hợp tác với Tòa án trong giải quyết vụ án nên không xác định được ai là người làm giả mạo các giấy tờ của cơ quan nhà nước, vì vậy cần tách vấn đề này khi nào làm rõ, kiến nghị cơ quan pháp luật xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản11Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; các Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131; Điều 132;Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 126; Điều 127; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 44 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ngô Thị Th.

2.Tuyên bố Văn bản công chứng số 001604/2015/HĐCN ngày 05/11/2015,Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/11/2015 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng vô hiệu.

3. Không giải quyết hậu quả về việc tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Th phải chịu 300.000đ (ba trăm ngànđồng) án phí dân sự sơ thẩm.Bà Thu đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003627 ngày 7 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sựhuyện Gia Lâm nay chuyển thành án phí.

"Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Án xử công khai sơ thẩm.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án để kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được tống đạt hợp lệtheo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-VKSND h. Gia Lâm;
-Chi cục THADS h. Gia Lâm;
-TANDTP. Hà Nội;
- Lưu hồ sơ;
-Lưu văn phòng.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Quang Long

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 523/2018/DS-PT
Ngày: 25-5-2018
V/v "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Giang.
Các Thẩm phán:
1. Ông Nguyễn Văn Xuân;
2. Ông Hồ Minh Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 113/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1930/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Sái Văn S** – sinh năm 1962 (có mặt).
Địa chỉ: 287/17 đường C1, Phường M1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Văn phòng công chứng N**.
Địa chỉ trụ sở: 94 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà **Nguyễn Nguyệt H** – sinh năm – 1954; Chức vụ: Trưởng văn phòng.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Văn Đ** – sinh năm 1957 (Theo giấy ủy quyền số 424/CCNNH ngày 05/12/2017) (có mặt).
Địa chỉ: 57 đường N, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thế T** – Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Sái Văn S và bị đơn Văn phòng công chứng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2017, bản tự khai ngày 05/8/2017, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Sái Văn S trình bày:

Do ông có nhu cầu về nhà ở vì vậy qua môi giới ông biết vợ chồng ông Trần Hồng M và bà Nguyễn Thị Thu V cần bán căn nhà số 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem nhà và giấy tờ chủ quyền đối với căn nhà trên thì ông đồng ý mua căn nhà trên của ông M và bà V. Vào ngày 17/11/2015 ông (bên mua nhà) và vợ chồng ông Trần Hồng M, bà Nguyễn Thị Thu V (bên bán nhà) đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số: 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354326 do Ủy ban nhân dân Quận B2 cấp ngày 16/3/2015) với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), hợp đồng được Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng vào ngày 17/11/2015 có số công chứng 08736, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Trần Văn Đ thực hiện việc công chứng.

Sau khi công chứng xong hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên thì vào buổi chiều cùng ngày ông đã giao đủ số tiền mua căn nhà trên cho ông Trần Hồng M với số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Trong thời gian ông làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với căn nhà trên thì ông mới nhận được thông báo của các cơ quan chức năng về việc những người tiến hành ký hợp đồng mua bán căn nhà trên đối với ông tại Văn phòng công chứng N là giả mạo. Ông Trần Hồng M và bà Nguyễn Thị Thu V là những người chủ sở hữu thật sự đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số: 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 08736, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 do Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng là vô hiệu. Vào ngày 17/5/2017 Tòa án nhân dân Quận S đã xét xử và ban hành bản án số 113/2017/DS-ST tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 08736, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 do Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng là vô hiệu do bị lừa dối.

Văn phòng công chứng N đã không kiểm tra kỹ tính hợp pháp của hồ sơ trước khi công chứng nên đã gây thiệt hại cho ông từ việc mua bán căn nhà 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đây

tại đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2017 ông có yêu cầu Văn phòng công chứng N phải bồi thường cho ông các khoản như: tiền phí công chứng là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ là 14.339.600 đồng (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm đồng) và 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tiền mua nhà. Vào ngày 06/12/2017 ông đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Văn phòng công chứng N phải bồi thường khoản tiền phí công chứng: 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ: 14.339.600 đồng (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm đồng) nữa. Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Nay ông chỉ yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) phải bồi thường cho ông số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) là số tiền mà ông đã trả cho ông M, bà V (giả) để giao dịch mua bán căn nhà 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2 mà Văn phòng công chứng N đã công chứng vào ngày 17/11/2015, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tường trình ngày 13/11/2017, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn Văn phòng công chứng N do ông Trần Văn Đ làm người đại diện theo ủy quyền, đồng thời ông Trần Văn Đ cũng là công chứng viên trực tiếp công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 08736 ngày 17/11/2015 trình bày:

Vào ngày 17/11/2015 ông Sái Văn S có đến Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) làm đơn yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán căn nhà số 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Hồng M và bà Nguyễn Thị Thu V làm chủ sở hữu. Văn phòng công chứng N đã nhận đủ hồ sơ bản chính về việc công chứng hợp đồng mua bán căn nhà trên của ông S. Công chứng viên đã làm đúng các quy trình, đã kiểm tra, xem xét đối chiếu dấu vân tay bằng mắt thường, xem xét hình ảnh trên chứng minh nhân dân với người thật. Ngoài ra, khi đến công chứng chính ông S là người đã viết phiếu yêu cầu công chứng và cam kết tính trung thực của việc yêu cầu đồng thời người yêu cầu công chứng phải đảm bảo tính hợp pháp của hồ sơ yêu cầu công chứng. Việc ông Trần Hồng M, bà Nguyễn Thị Thu V là người giả mạo chủ sở hữu để ký hợp đồng mua bán nhà với ông S thì sau này Văn phòng công chứng N mới biết. Việc người bán đã giả mạo là chủ sở hữu thật sự là ngoài phạm vi xác minh của công chứng.

Nay ông Sái Văn S khởi kiện yêu cầu Văn phòng công chứng N phải bồi thường thiệt hại cho ông S số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) thì Văn phòng công chứng N không đồng ý bồi thường vì Văn phòng công chứng không có lỗi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Luật sư Nguyễn Thế T trình bày: Ông Sái Văn S là người trực tiếp giao dịch mua bán căn nhà 308/1/3 C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông S giao dịch mua

nhà ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông S nhưng ông S đã không xác minh chủ sở hữu thật sự của căn nhà trên là ai. Nay xảy ra thiệt hại ông S lại đổ lỗi hết cho Văn phòng công chứng là không đúng, Văn phòng công chứng đã làm đúng quy trình thủ tục khi công chứng, hàng ngày công chứng viên phải công chứng rất nhiều hợp đồng và tiếp xúc với nhiều người, bên cạnh đó công chứng viên cũng không được trang bị những thiết bị máy móc chuyên dụng để phát hiện ra giấy tờ nào thật, giấy tờ nào giả mà chủ yếu công chứng viên chỉ dựa vào kinh nghiệm. Vì vậy, công chứng viên không thể nhận biết ai là người thật ai là người giả. Do vậy, trong trường hợp này Văn phòng công chứng N cũng như công chứng viên đã trực tiếp công chứng hợp đồng không có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 161, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 2, 4, 17 , 38, 47 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 604, khoản 1 Điều 605 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

I/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sái Văn S về việc không yêu cầu Văn phòng công chứng N phải bồi thường các khoản như: tiền phí công chứng là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ là 14.339.600 đồng (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

II/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sái Văn S:

1/ Buộc Văn phòng công chứng N bồi thường thiệt hại cho ông Sái Văn S số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) từ việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 08736, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 do Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng.

Phương thức thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về chi phí giám định:

- Ông Sái Văn S đã nộp đủ tiền chi phí giám định chữ ký và chữ viết.

- Văn phòng công chứng N phải trả lại cho ông Sái Văn S số tiền chi phí cho việc giám định chữ ký và chữ viết là: 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng)

3/ Kể từ ngày ông Sái Văn S có đơn yêu cầu thi hành án nếu Văn phòng công chứng N không thi hành trả các khoản tiền hoặc thi hành không đầy đủ các khoản tiền nêu trên thì Văn phòng công chứng N còn phải trả cho ông S khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

III/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sái Văn S về việc yêu cầu Văn phòng công chứng N phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền thiệt hại còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

IV/ Về án phí:

- Văn phòng công chứng N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

- Ông Sái Văn S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông S đã nộp là: 14.302.792 đồng (Mười bốn triệu ba trăm lẻ hai nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027929 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Ông Sái Văn S còn phải nộp thêm: 697.208 đồng (Sáu trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm lẻ tám đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Ngày 09/02/2018 nguyên đơn ông Sái Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án buộc bị đơn Văn phòng công chứng N phải bồi thường cho ông đủ số tiền đã bỏ ra mua nhà là 600.000.000 đồng.

Ngày 12/02/2018, bị đơn Văn phòng công chứng N do trưởng văn phòng là bà Nguyễn Nguyệt H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiến hành khởi tố vụ án hình sự liên quan đến các tội: "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; tội sử dụng con dấu, hoặc làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức" và tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" để làm rõ hành vi của các đối tượng có liên quan. Đồng thời làm rõ sự cấu kết giữa các đương sự để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Văn phòng công chứng N.

Tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự thương lượng thỏa thuận được với nhau phương án giải quyết vụ án như sau: Bị đơn Văn phòng công chứng N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Đ đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Sái Văn S là nguyên đơn trong vụ án từ việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 08736 quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 do Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng, với tổng số tiền là 400.000.000 đồng để các bên đương sự giải quyết dứt điểm vụ việc tranh chấp.

Nguyên đơn ông Sái Văn S chấp nhận phương án giải quyết như đã nêu phần trên sau khi trực tiếp nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng do đại diện bị đơn bàn giao và đề nghị Tòa phúc thẩm công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm mỗi bên tự chịu theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự (nguyên đơn cùng bị đơn) đã tự đưa ra được phương án bồi thường thiệt hại, giải quyết xong hậu quả phát sinh; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với các quy định tại Điều 272; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự, các bên đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự trong vụ án đã tự thỏa thuận được với nhau về phương thức giải quyết vụ án với nội dung như đã được ghi nhận phần trên. Xét, sự thỏa thuận của các bên đương sự được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng ý chí mỗi bên, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các bên đương sự cùng tự thỏa thuận được với nhau về mức án phí sơ, phúc thẩm phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 2, Điều 4, Điều 17, Điều 38, Điều 47 Luật Công chứng;

Áp dụng Điều 604, khoản 1 Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự như sau:

Bị đơn Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) đồng ý bồi thường cho ông Sái Văn S là nguyên đơn trong vụ án "Đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng từ việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 308/1/3 đường C2, Phường M2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 08736 quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 do Văn phòng công chứng Quận S (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng.

Nguyên đơn ông Sái Văn S chấp nhận phương án bồi thường trên; hai bên đã tiến hành giao nhận đủ số tiền như thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp lý.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Sái Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp số tiền 14.302.792 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027929 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; ông S được nhận lại số tiền 4.302.792 đồng.

Bị đơn Văn phòng công chứng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)*. Nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Sái Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được cấn trừ vào tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0028816 ngày 09/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Văn phòng công chứng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được cấn trừ vào tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0028817 ngày 12/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn, bị đơn đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- TAND Quận S (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Chi cục THADS Quận S (1)
- Các đương sự (2)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

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

Đỗ Giang

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:340/2018/DS-ST
Ngày: 29/3/2018
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang

Các Hội thẩm nhân dân : 1/ Bà Nguyễn Hồng Hà;
2/ Bà Lê Thị Nhanh.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 676/DSST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 728/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 1521/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1966 (Có mặt)
Địa chỉ: 8/10 D, phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Phòng Công chứng số X (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 388 L, Phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 861/27/43/2, Tổ N, KP, phường E, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Dương Tuấn K (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 85/38 LS, Phường R, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng NH (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 94 HG, Phường I, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng đăng ký đất đai quận T (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 70A Th, phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh G (Có mặt)
Địa chỉ: 79B NK, phường H T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông G có bà VN, sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ: 141 ND, Phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi quyền và lợi ích hợp pháp của ông G, bà H1: Luật sư Trần Kim Hoàng – thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

6. Phòng Công chứng số B (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 25/5 HV, Phường E1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn trình bày**: Tôi là chủ sử dụng mãnh đất số 565, Tờ bản đồ số 57, diện tích 82,1 m2 tọa lạc tại phường PT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số CH 02119, số cấp phát CB 131811 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2016 đăng ký biến động ngày 04/02/2016.

Do có nhu cầu bán mảnh đất nói trên, khoảng tháng 07/2016 tôi đến Phòng công chứng hỏi thủ tục chuyển nhượng thì được biết mảnh đất của tôi đã được chuyển nhượng cho người khác. Việc chuyển nhượng này đã được Phòng Công chứng số X xác nhận, theo hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7, do công chứng viên Lê Thu NT ký tên ngày 15/6/2016.

Nhận thấy việc Phòng Công chứng số X chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không đúng chủ sử dụng thực tế tại mảnh đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của tôi. Bên cạnh đó nhận thấy việc chuyển nhượng này xuất phát từ hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận số 05043 ngày 08/6/2016 và hủy phần đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai là cần thiết.

Vì thế nay tôi làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu Tòa tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.
2. Yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016.
3. Yêu cầu tòa án tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016.
4. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký.

Bị đơn trình bày: Công chứng viên Phòng Công chứng số X đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng số 12674 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số: 565 tờ bản đồ 57 phường PT, quận T giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị H do ông Dương Tuấn K làm đại diện căn cứ theo hợp đồng ủy quyền số 05043 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C.

Căn cứ khoản 3 Điều 5 của luật công chứng năm 2014 quy định: "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu".

Khoản 01 Điều 47 Luật công chứng năm 2014 quy định: "Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó".

Công chứng viên Phòng Công chứng số X đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng 12674 ngày 15/6/2016 căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 05043 phù hợp với các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng giao dịch xuất trình.

Phòng Công chứng số X cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt số 327/CC7 ngày 04/8/2017 đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng đăng ký đất đai quận T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ theo hồ sơ lưu thể hiện như sau:

Thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ do ông Văn TT và bà Huỳnh Thị CL đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 12/01/2016 diện tích 82.1 m2.

Ông TT, bà CL chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị H theo hợp đồng 000010212/HĐ-CNQSDĐ lập ngày 20/01/2016 tại Văn phòng công chứng ĐT, đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

Ngày 04/2/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhận tên bà Lê Thị H là chủ sử dụng trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119.

Ngày 15/6/2016 bà Lê Thị H (Do ông Dương Tuấn K làm đại diện) tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn C theo hợp đồng công chứng 12674 lập tại Phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh, các chủ sử dụng đã thực hiện nghĩa vụ thuế trước bà và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Ngày 21/6/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhật tên ông Lê Văn C là chủ sử dụng mới trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119.

Từ những căn cứ trên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác định việc đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận số CH02119 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành, Giấy chứng nhận nộp vào Chi nhánh để đăng ký biến động là thật. Tuy nhiên, nếu trên thực tế có việc lừa đảo, giả mạo như bà H đã trình bày tại đơn tố cáo, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai cũng có đơn xin vắng mặt trong các phiên họp, H1 giải, xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số B trình bày: Phòng Công chứng số B việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 ngày 21/7/2016 đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp có căn cứ để khẳng định hợp đồng ủy quyền số 05043 do công chứng viên Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/7/2016 bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án nhận dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định văn Phòng Công chứng số B không có lỗi trong việc văn bản công chứng bị vô hiệu.

Phòng Công chứng số B cũng có đơn xin vắng mặt trong các phiên họp, H1 giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng NH có ông Nguyễn VR là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Như thường lệ khách hàng yêu cầu công chứng phải làm một hợp đồng công chứng. Công chứng viên xem xét thông tin của khách hàng nếu không nghi thông tin giả thì giao lại cho bộ phận đánh máy và in hồ sơ cho ký tên.

Tôi là công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị H và ông Dương Tuấn K. Sau khi xem xét chữ ký, dấu vân tay, chứng minh nhân dân và các giấy tờ có liên quan theo quy định của pháp luật tôi ký phát hành cho khách hàng ngày 08 tháng 6 năm 2016.

Nay Văn phòng nhận được giấy triệu tập của tòa án về yêu cầu hủy giấy ủy quyền trên, tôi không có ý kiến gì, yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn VR cũng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 15/6/2016 Tại Phòng Công chứng số X tôi có nhận chuyển nhượng từ ông Dương Tuấn K thửa đất 565 tờ bản đồ 57 phường PT, quận T với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng sau đó tôi có thế chấp ngân hàng tại ngân hàng SB phòng giao dịch NB số tiền 2.500.000.000 đồng vào tháng 07/2016.

Vào ngày 21/7/2016 tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 theo hợp đồng ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà H1 tôi không đồng ý. Lý do: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chúng tôi không thể nào biết được việc ông K làm giả giấy ủy quyền để chuyển nhượng cho tôi. Tôi không có yêu cầu gì khác nếu bà H1 có yêu cầu tôi bồi thường tôi sẽ yêu cầu ông K bồi thường sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Tuấn K trình bày:

Khoản tháng 6/2016 được sự đề nghị đứng tên dùm tài sản của ông Nguyễn Hoàng V. Quyền sử dụng đất số SB131811 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02119 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 12/01/2016. Tôi được ủy quyền của bà Lê Thị H được quyền định đoạt mua bán chuyển nhượng là

1.850.000.000 đồng do đứng tên dùm ông Nguyễn Hoàng V. Sau đó ông V yêu cầu tôi ký bán tài sản cho ông Lê Văn C. Giá chuyển nhượng bao nhiêu tôi không biết, mọi việc đều do ông Nguyễn Hoàng V quyết định. Do không liên quan gì đến việc mua bán nên tôi không có yêu cầu gì. Ông K xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Ngày 21/7/2016, tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, tôi và ông Lê Văn C đã ký hợp đồng "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 029013 đối với thửa đất số 565 tờ bản đồ 57, phường PT, Quận T với số tiền 3.300.000.000 đồng.

Ngày 22/7/2016 ông C đã nộp đơn xóa thế chấp số 39/2016/HĐTC đối với thửa đất trên để tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi.

Ngày 27/7/2016, Chi cục thuế Quận T thông báo cho tôi về việc nộp lệ phí trước bà nhà đất với số tiền là 3.448.200 đồng và tôi hoàn tất nghĩa vụ vào ngày 03/8/2016.

Thời gian này bà H tố cáo với nội dung là giấy chứng nhận số CH 02119 của bà đã bị đánh tráo; bà cũng đã có đơn ngăn chặn vào ngày 25/7/2016.

Ngày 15/8/2016 Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM, chi nhánh Tân Phú đã gửi thông báo số 3895/CNTP-ĐK&CGCN cho tôi với nội dung "Đề nghị bàn giao toàn bộ hồ sơ đăng ký thủ tục sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 cho cơ quan cảnh sát điều tra – Công an quận T"

Ngày 03/8/2016 tôi đã chuyển nhượng Toàn bộ hồ sơ theo yêu cầu trên tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận T.

Đối với các yêu cầu của bà Lê Thị H chúng tôi không đồng ý. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng số 029013 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký. Ông G và bà H1 sẽ thực hiện khởi kiện riêng bằng một vụ án khác để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi.

Tại phiên Tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông G, bà H1 trình bày:

Việc mua bán của bà H1 là ngay tình, khách quan. Vay trò của bà H trong vụ án chưa được cơ quan cảnh sát điều tra kết luận có ngay tình hay không. Hậu quả của giấy ủy quyền giả dẫn đến việc chuyển nhượng cho ông C sau đó ông C thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Bà H1 mua đất từ ông C trả tiền cho ngân hàng tất toán khoản vay. Việc bà H yêu cầu hủy các giấy tờ trên ảnh hưởng đến các bên liên quan.

Yêu cầu tòa án xem xét đặc biệt việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016, bà H1 nhận chuyển nhượng ngay tình hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng mua bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đúng trình tự thủ tục tố tụng, đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2016 tại Văn phòng Công chứng NH thể hiện nội dung: Bà Lê Thị H, đã ủy quyền cho ông Dương Tuấn K được quyền thay mặt bà trông nom, coi sóc, thế chấp, cho thuê (thanh lý hợp đồng thuê), chuyển nhượng hoặc tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng hoặc tặng cho), nộp các khoản thuế, lệ phí liên quan đến thửa đất số 565, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại phường PT, quận T, thành phố Hồ Chí Minh".

Ngày 15/6/2016 tại Phòng Công chứng số X, Tp. Hồ Chí Minh, ông Dương Tuấn K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 565, tờ bản đồ số 57 tại địa chỉ phường PT, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, với giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. Sau đó ngày 21/7/2016, tại Phòng Công chứng số B, Tp. Hồ Chí Minh, ông Lê Văn C lại tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1, với giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Bà Lê Thị H có đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 57 tại địa chỉ phường PT, quận T. Khoảng tháng 06/2016 bà H có rao bán thửa đất trên nhưng không bán được, qua tìm hiểu thì bà H được biết diện tích đất trên đã bị bán.

Ngày 16/3/2017, bà Lê Thị H có đơn khởi kiện về việc "yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày

15/6/2016 tại Phòng Công chứng số X, thửa đất số 565, tờ bản đồ số 57, phường PT, quận T"

Ngày 25/5/2017 bà H có đơn khởi kiện bổ sung "yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 và tuyên hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận Đ cấp cho bà".

Ngày 16/11/2017 bà Lê Thị H có đơn khởi kiện bổ sung " yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 của Phòng Công chứng số B chứng nhận ngày 21/7/2016".

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 04/02/2016 do bà Lê Thị H đứng tên và đang giữ thì Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác định bản giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ số CH02119 do bà H xuất trình là giả mạo do không giống giấy chứng nhận lưu tại hồ sơ lưu trữ của đơn vị. Sau đó bà H có đơn tố cáo gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Quận Đ.

Căn cứ kết luận giám định số 390/KLGĐ-TT ngày 10/03/2017 đối với hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị H với ông Dương Tuấn K của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Chữ viết và dấu vân tay trong hợp đồng ủy quyền nói trên là không phải của bà Lê Thị H.

Như vậy hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2016 là không có giá trị, bị vô hiệu do lừa dối theo Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, do vậy kéo theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2016 do ông Dương Tuấn K đại diện bà Lê Thị H ký với ông Lê Văn C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 do ông Lê Văn C ký với bà Nguyễn Thị Thu H1 đều không có giá trị thực hiện.

Căn cứ vào Công văn số 2281/CV-PC45 (Đ8) ngày 01/6/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh: Ngày 16/02/2017, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh tiếp nhận điều tra vụ án " Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu, cơ quan, tổ chức" vào khoảng tháng 7/2016 tại Văn phòng Công chứng NH và hồ sơ này đang trong quá trình điều tra, xác minh.

Nhằm đảm bảo vụ án được giải quyết một cách khách quan, toàn diện, lẽ ra cần phải tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 31/01/2018 bà H đã cung cấp Thông báo số 4836/TB-PC45(Đ8) ngày 15/12/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an

Tp. Hồ Chí Minh xác định Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án trên do chưa xác định được người thực hiện hành vi phạm tội. Do vậy, xét cần thiết phải giải quyết trước về tranh chấp dân sự và theo hướng phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26; khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với Phòng Công chứng số X thì vụ án có quan hệ tranh chấp "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016, Tòa án nhân dân Quận Y ra quyết định số 150/2017/CVA-DSST ngày 19/6/2017 chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Phòng Công chứng số X có đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Mạnh TT, Phòng Công chứng số B, Văn phòng Công chứng NH, ông Dương Tuấn K có lời khai đề nghị giải quyết vắng mặt, vì vậy căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

Về nội dung: Căn cứ bản tự khai ngày 10/8/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T thì thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ do ông Văn TT và bà Huỳnh Thị CL đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 12/01/2016 diện tích 82.1 m2. Ông TT, bà CL chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị H theo hợp đồng 000010212/HĐ-CNQSDĐ lập ngày 20/01/2016 tại Văn phòng

công chứng ĐT, đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định. Ngày 04/2/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhận tên bà Lê Thị H là chủ sử dụng trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119. Như vậy bà Lê Thị H là chủ sở hữu tài sản hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.

[1] Vụ án đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý điều tra vụ án "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" ngày 08/6/2016 và thụ lý điều tra bổ sung hành vi " Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức" ngày 26/4/2017. Tuy nhiên ngày 15/12/2017 Cơ quan cảnh sát điều tra đã ra quyết định 4836/TB-PC45 (D98) tạm đình chỉ điều tra vụ án trên. Xét việc bà Lê Thị H khởi kiện vụ án dân sự "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và được Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 59/TLST-DS ngày 22/3/2017 sau đó ngày 29/6/2017 Tòa án nhân nhân Quận Y ra quyết định 150/CVA-DSST chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án lên cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Để tránh việc kéo dài thời gian gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giải quyết vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

Căn cứ kết luận giám định số 390/KLGĐ-TT ngày 10/3/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an Thành phố Hồ Chí Minh đối với đối tượng giám định là Hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH, kết quả chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên hợp đồng ủy quyền không phải của bà Lê Thị H. Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2017 và bản tự khai ngày 03/8/2017 bà Lê Thị H có lời khai "Đến khoản tháng 7 năm 2016 bà đến phòng công chứng hỏi thủ tục chuyển nhượng miếng đất thì được biết mảnh đất của bà đã được chuyển nhượng cho người khác". Căn cứ Điều 562 Bộ luật dân sự 2015 thì " Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên ..." cho thấy bà H không hề biết việc ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH chứng thực là hoàn toàn không có sự tham gia của bà H. Từ những nhận định trên cho thấy việc bà Lê Thị H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng thực là có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét bà Lê Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C. Căn cứ bản tự khai ngày 10/8/2017 ông Dương Tuấn K trình bày ông nhận ủy quyền là do được sự đề

nghị đứng tên giùm tài sản từ ông Nguyễn Hoàng V nhưng ông không cung cấp được nơi cư trú của ông V, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định cung cấp chứng cứ 5208/QĐ-CCCC ngày 06/11/2017 và đã tống đat cho ông K ngày 08/11/2017 yêu cầu ông Dương Tuấn K cung cấp các chứng cứ thể hiện ông Dương Tuấn K là người đứng tên giùm ông Nguyễn Hoàng V đối với quyền sử dụng đất số SB 131811 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02119 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 12/01/2016 trong thời hạn 15 ngày nhưng hết thời hạn ông K không cung cấp được các chứng cứ trên. Từ những nhận định trên cho thấy việc ông K trình bày ông đứng tên quyền sử dụng đất giùm ông V là không có cơ sở. Tại nhận định ở phần [1] hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận là giả mạo, nên bà H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật tại điều 124 Bộ Luật dân sự 2015.

[3] Xét yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016. Hội đồng xét xử nhận định do xuất phát từ hành vi vi phạm pháp luật hình sự xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của công dân. Căn cứ Điều 116 Bộ luật dân sự 2015 thì " Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự". Thực tế không có giao dịch nào được thực hiện bởi bà Lê Thị H là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản nên không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của bà H đối với quyền sử dụng đất của mình. Do đó yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 029013 quyển số 7 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký. Hội đồng xét xử nhận thấy như nhận định tại phần [2] thì hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã công chứng là giả mạo nên dẫn theo hệ quả các giao dịch sau không có giá trị pháp lý. Do đó việc bà Lê Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật tại điều 124 Bộ Luật dân sự 2015.

Từ những nhận định trên, các yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 vô hiệu. Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 quyển số 7 ngày 21/7/2016 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký sẽ được giải quyết trong vụ án hình sự hoặc các đương sự khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm;

Do hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã công chứng là giả mạo dẫn đến hệ quả hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C, đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B không có giá trị pháp lý. Do chỉ có Văn phòng Công chứng NH là có lỗi trực tiếp nên Văn phòng Công chứng NH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 11, Điều 26; khoản 4, Điều 34, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 117; Điều 124; Điều 562 của Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 vô hiệu.

Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 quyển số 7 ngày 21/7/2016 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được lập tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký.

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 04432 ngày 22/3/2017, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 027700 ngày 26/5/2017, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng theo biên CL số 027699 ngày 26/5/2017 đã đóng tại Chi cục thi hành án dân sự Quận Y, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 048200 ngày 21/11/2017 bà Lê Thị H đã đóng tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng Công chứng NH phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo bản án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận*:**
-TAND TC;
-VKSND TC;
-VKSND TP.HCM;
-Cục THADS TP.HCM;
-Các đương sự;
-Lưu (T.20).

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

Nguyễn Minh Quang

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 317/2018/DSPT Ngày: 27/3/2018 V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng	

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Sang.
Bà Vũ Thị Thu Hương.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 567/2017/DSPT, ngày 02 tháng 11 năm 2017; về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1012/2018/QĐ-PT ngày 09/3/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Lê Thị V;** sinh năm 1959. (có mặt)
Địa chỉ: 150/14 NT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Văn phòng Công chứng HN.**
Trụ sở: 230 Đường BT1, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thành L. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
3.1 Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.
Trụ sở: 56 NH, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Bùi Thị Thuý P – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. (có mặt)

3.2 Ông Phạm Anh T1; sinh năm 1964.

Địa chỉ: 57/5 LĐT, Phường B1, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Bích H; sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ: số 4 TND, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Ngô Xuân P1; sinh năm 1966.

3.4 Bà Phạm Thị Kim C; sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông (bà) Xuân P1, Kim C: Bà Nguyễn Lan O; sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: 575/14 CMTT, Phường ML, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông (bà) Xuân P1, Kim C: Luật sư Đỗ Hải B2 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Người kháng cáo:

4.1 Văn phòng Công chứng HN.

4.2 Ông Phạm Anh T1.

4.3 Ông Ngô Xuân P1.

4.4 Bà Phạm Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - bà Lê Thị V trình bày:

Căn cứ vào Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân Quận 3 và Bản án dân sự phúc thẩm số 729/2013/DS-PT ngày 05/6/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 23/8/2013 Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định số 1457/QĐ-CCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu của bà với nội dung "Cho thi hành án đối với: Ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C, địa chỉ: 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các khoản phải thi hành: Buộc ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị V số tiền vốn 3.685.000.000 đồng và lãi là 746.212.500 đồng. Tổng cộng là 4.431.212.500 đồng (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu xin thi hành án của bà V, nếu ông P1 và bà C chưa thanh toán số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán".

Ngày 24/9/2013, bà có đơn xin ngăn chặn chuyển nhượng các tài sản gồm căn nhà, đất tọa lạc tại số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất tọa lạc tại số 61/2B PVC, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, Chi cục Thi hành án dân sự Quận B ra Quyết

định số 181/CCTHA tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với: Nhà và đất tọa lạc tại số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy phép công nhận QSHN số 4330/GP-CS ngày 10/01/1992 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp); Nhà và đất tọa lạc tại số 61/2B PVC, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 6128/2008/UB.GCN ngày 12/9/2008 do UBND quận GV cấp).

Tuy nhiên, ngày 17/10/2013 ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C lại ký Hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Phạm Anh T1 và được Văn phòng công chứng HN công chứng số 13106418.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/10/2013 giữa ông Ngô Xuân P1 – bà Phạm Thị Kim C với ông Phạm Anh T1 đã được Văn phòng công chứng HN công chứng số 13106418 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 27/12/2016 nguyên đơn bà Lê Thị V có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng HN, ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại ước tính trên số tiền mà ông P1 và bà C phải thi hành án cho bà là 4.600.000.000 đồng từ tháng 10/2013 đến tháng 12/2016 là 38 tháng với mức lãi suất 0.75%/tháng, cụ thể: 4.600.000.000 đồng x 0.75 %/tháng x 38 tháng = 1.311.000.000 đồng.

Bị đơn - Văn phòng Công chứng HN có đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Văn phòng Công chứng HN không có sai sót trong việc tra cứu thông tin ngăn chặn, vì theo kết quả tra cứu thông tin ngày 17/10/2013 trên trang web của Sở Tư pháp, không thấy có thông tin căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị ngăn chặn giao dịch, mà lỗi sai sót là do nhân viên đánh máy đánh nhầm thay vì: căn nhà mua bán là căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì đánh thành căn nhà mua bán là căn nhà số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi phát hiện, Văn phòng Công chứng HN đã tiến hành chỉnh sửa theo quy định tại Điều 43 Luật Công chứng vào ngày 11/12/2013. Nhưng đến ngày 13/12/2013 Chi cục Thi hành án dân sự Quận B mới ra Quyết định số 392/CCTHA tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với: Nhà và đất tọa lạc tại số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc công chứng hợp đồng mua bán nhà 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là

xảy ra trước gần 02 tháng khi có quyết định ngăn chặn và không gây ra thiệt hại gì đối với nguyên đơn, không ảnh hưởng gì đến quyền hạn của Cơ quan thi hành án, mà người gây thiệt hại là Chi cục Thi hành án dân sự Quận B do họ đã không làm hết trách nhiệm và không thực thi đúng quy định về "kê biên, xử lý để thi hành án".

Văn phòng Công chứng HN tuy có sai sót trong việc đánh máy nên kiểm tra không đúng việc mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã chỉnh sửa vào ngày 11/12/2013 theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật công chứng. Do không có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi công chứng hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với thiệt hại nguyên đơn phải gánh chịu do chậm thi hành án nên Văn phòng Công chứng HN cho rằng yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận B có bà Bùi Thị Thúy P đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đang thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 729/2013/DS-PT ngày 05/6/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về khoản: Ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 112.431.000 đồng; Có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị V số tiền vốn 3.685.000.000 đồng và tiền lãi: 746.212.500 đồng. Tổng cộng là 4.431.212.500 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình thi hành án, do ông P1 và bà C chưa tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã ra Quyết định số 181/QĐ-CCTHA ngày 24/9/2013 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản là nhà, đất tọa lạc tại số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C. Quyết định trên đã được gửi cho Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24/9/2013, Ủy ban nhân dân Quận B vào ngày 30/9/2013 và Phòng Tài nguyên và môi trường Quận B ngày 01/10/2013. Ngày 11/10/2013, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là nhà, đất tọa lạc tại số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C để thi hành án.

Tuy nhiên, ngày 17/10/2013 ông P1 và bà C đã ký Hợp đồng mua bán tài sản là nhà, đất trên cho ông Phạm Anh T1 theo Hợp đồng mua bán số công

chứng 13106418 ngày 17/10/2013 tại Văn phòng Công chứng HN. Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận B đã nhiều lần thông báo cho ông P1, bà C và người mua tài sản là ông T1 nhưng đến nay, ông P1, bà C và ông T1 không đến Chi cục Thi hành án dân sự Quận B để giải quyết.

Nay, xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp đến việc thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B nên Chi cục yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với nội dung vụ việc, căn nhà số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B thuộc quyền sở hữu của ông P1 và bà C là người phải thi hành án theo các Quyết định thi hành án số 1457/QĐ-CCTHA ngày 23/8/2013 và số 1466/QĐ-CCTHA ngày 26/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Việc ông P1 và bà C chuyển nhượng căn nhà này cho ông T1 sau khi có quyết định ngăn chặn, kê biên của cơ quan thi hành án là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án do đó chi cục cũng yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở tại địa chỉ số 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông P1, bà C và ông T1 vô hiệu.

Đối với yêu cầu bổ sung của bà V, Chi cục Thi hành án dân sự Quận B không có ý kiến gì.

2. Ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C có bà Nguyễn Lan O đại diện theo uỷ quyền trình bày: do ông P1 và bà C cho rằng ông bà đã chuyển dịch hợp pháp nhà, đất tọa lạc tại số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3. Ông Phạm Anh T1 vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử tại Toà án cấp sơ thẩm và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tranh chấp trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V.

Tuyên bố văn bản công chứng số 13106418 ngày 17/10/2013 đã được Văn phòng Công chứng HN chứng nhận vào Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/10/2013 giữa ông Ngô Xuân P1, bà Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 tại Văn phòng Công chứng HN là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị V về việc:

- Buộc ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Thị V 655.500.000 đồng;

- Buộc Văn phòng Công chứng HN phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Thị V 655.500.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Phạm Anh T1 có quyền yêu cầu những người liên quan trả lại số tiền mua nhà theo quy định. Và yêu cầu này được thụ lý giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu cụ thể.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2017, bị đơn – Văn phòng Công chứng HN có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 13/9/2017, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C, Phạm Anh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Lê Thị V yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn – Văn phòng Công chứng HN có ông Nguyễn Thành L đại diện theo uỷ quyền yêu cầu sửa án sơ thẩm, vì án sơ thẩm cho rằng Văn phòng Công chứng HN có lỗi trong việc công chứng Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B ngày 17/10/2013 giữa ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 là không đúng, bởi lẽ tại thời điểm công chứng Hợp đồng, Công chứng viên đã tra cứu thông tin ngăn chặn trên web của Sở Tư pháp căn cứ theo đúng địa chỉ căn nhà trên Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4330/GP-CS ngày 10/11/1992 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp, kết quả là không bị ngăn chặn, việc công chứng Hợp đồng mua bán trên là hoàn toàn đúng quy trình, thủ tục theo quy định pháp luật, do đó Văn phòng Công chứng HN không có lỗi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận B có bà Bùi Thị Thuý P đại diện theo uỷ quyền yêu cầu y án sơ thẩm.

2. Ông Phạm Anh T1 có bà Lê Thị Bích H đại diện theo uỷ quyền kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B ngày 17/10/2013 giữa ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 là có hiệu lực.

3. Các ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C có bà Nguyễn Lan O đại diện theo uỷ quyền kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B ngày 17/10/2013 giữa ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 là có hiệu lực, các bên thực hiện việc mua bán đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, nhà không có tranh chấp, không bị ngăn chặn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C phát biểu: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận giá trị pháp lý đối với Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN, Toà cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng trên vô hiệu là không có cơ sở, vì Công chứng viên đã thực hiện việc tra cứu thông tin ngăn chặn trên web của Sở Tư pháp, kết quả là không ngăn chặn đối với căn nhà mà các bên mua bán. Bên cạnh đó, phía cơ quan Thi hành án không tiến hành xác minh ông P1 bà C có bao nhiêu tài sản để từ đó tiến hành kê biên đảm bảo cho khoản nợ của bà V, mà chỉ cưỡng chế, kê biên căn nhà 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B và cho rằng việc mua bán nhà giữa ông P1, bà C và ông T1 là nhằm tẩu tán tài sản là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P1, bà C, tuyên bố Hợp đồng mua bán căn nhà 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B ngày 17/10/2013 giữa ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với kháng cáo của Văn phòng Công chứng HN cho rằng phần nhận định của bản án sơ thẩm viết: "Văn phòng Công chứng HN cũng có một phần lỗi do có sai sót trong việc kiểm tra chưa đúng chủ thể thật sự ký giao kết của ông P1, bà C và ông T1, vô tình tạo điều kiện cho ông P1, bà C thực hiện việc mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến việc Chi cục Thi hành án dân sự Quận B không tiếp tục thi hành án được nên phải bồi thường thiệt hại do lỗi mà công chứng viên gây ra ..." là không đúng. Vì xét thấy, Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã ra Quyết định số 181/QĐ-CCTHA ngày 24/9/2013 ghi rõ căn nhà bị ngăn chặn là 453KH/46 LVS, Phường MH, Quận B. Do đó, phần mềm tra cứu ngăn chặn của Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng – thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh đã sử dụng địa chỉ này nên khi Công chứng viên Văn phòng Công chứng HN tiến hành tra cứu thông tin ngăn chặn theo địa chỉ đúng trong Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà thì kết quả là "không tìm thấy" nghĩa là không bị ngăn chặn. Việc Chi cục Thi hành án dân sự Quận B có ghi kèm theo trong Quyết định số 181/QĐ-CCTHA ngày 24/9/2013 về thông tin căn nhà đó có Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4330/GP-CS ngày 10/11/1992. Tuy nhiên, Quyết định số 181/QĐ-CCTHA ngày 24/9/2013 nêu trên chỉ Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh mới tiếp nhận, Văn phòng Công chứng HN không có, nên không thể đối chiếu, vì thế Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng. Trường hợp này, Công chứng viên không có lỗi. Do đó án sơ thẩm nhận định Văn phòng Công chứng HN cũng có một phần lỗi do có sai sót trong việc kiểm tra chưa đúng chủ thể thật sự ký giao kết, vô tình tạo điều kiện cho ông P1 bà C thực hiện việc mua bán căn nhà trên là không đúng, cần phải sửa theo hướng Văn phòng Công chứng HN không có lỗi đối với việc thực hiện công chứng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B.

Đối với kháng cáo của ông P1, bà C cho rằng khi ông bà mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B thì không có quyết định ngăn chặn nên đề nghị công nhận hợp đồng mua bán. Xét trước khi mua bán căn nhà trên thì đã có Bản án dân sự phúc thẩm số 729/2013/DS-PT ngày 05/6/2013 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực, trong đó xác định ông P1 bà C phải trả cho bà Lê Thị V số tiền cả vốn + lãi tổng cộng là 4.431.212.500 đồng. Ngoài ra Chi cục Thi hành án dân sự Quận B cũng đã ra Quyết định thi hành án số 1457/QĐ-CCTHA ngày 23/8/2013 và Quyết định số 181/QĐ-CCTHA ngày 24/9/2013 tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu ... đối với tài sản của ông P1, bà C. Nhưng trong khi chưa thi hành các khoản nợ đối với bà V theo bản án thì ông P1 bà C lại ký kết hợp đồng bán nhà cho người khác, điều này đã vi phạm Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 vì mục đích của việc ký hợp đồng này là để tẩu tán tài sản, trái đạo đức xã hội. Do đó hợp đồng mua bán nhà ký kết với

ông Phạm Anh T1 là vô hiệu về nội dung, kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông Phạm Anh T1 cho rằng ông mua nhà của ông P1 bà C là hợp pháp theo đúng trình tự thủ tục công chứng do đó đề nghị được công nhận hợp đồng.

Như đã phân tích ở trên việc bán nhà của ông P1 bà C trong quá trình thi hành án việc trả nợ cho bà V đã vi phạm Điều 128 Bộ luật Dân sự 2015, do đó hợp đồng trên là vô hiệu không thể công nhận nên kháng cáo của ông T1 không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm phía ông P1, bà C và ông T1 là chủ thể của hợp đồng vô hiệu nêu trên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên ông T1 có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với người bán nhà bằng một vụ án khác.

Phía Luật sư của ông P1, bà C cho rằng việc ông P1 bà C bán nhà khi chưa có quyết định ngăn chặn, Công chứng viên đã tra cứu thông tin ngăn chặn trên trang web của Sở Tư pháp, trên cơ sở không tìm thấy việc ngăn chặn nên mới tiến hành công chứng hợp đồng do đó Văn phòng Công chứng đã làm đúng thủ tục, đúng quy trình, không có cơ sở để huỷ hợp đồng là không được chấp nhận bởi lẽ hợp đồng mua bán giữa ông P1 bà C và ông T1 về việc mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B không phải vô hiệu về mặt hình thức, thủ tục công chứng, mà vô hiệu do vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội được quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

Từ phân tích trên, cần sửa một phần án sơ thẩm trong phần nhận định theo hướng xác định Văn phòng Công chứng HN không có lỗi trong việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà, số công chứng 13106418 ngày 17/10/2013.

Do sửa án sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm Văn phòng Công chứng HN, các ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và Phạm Anh T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Văn phòng Công chứng HN, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C và Phạm Anh T1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh trong phần nhận định: xác định Văn phòng Công chứng HN không có lỗi khi chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà, số công chứng 13106418 ngày 17/10/2013.

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V.

1.1 Tuyên bố văn bản công chứng số 13106418 ngày 17/10/2013 đã được Văn phòng Công chứng HN chứng nhận vào Hợp đồng mua bán căn nhà số 453/KH46 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/10/2013 giữa ông Ngô Xuân P1, bà Phạm Thị Kim C và ông Phạm Anh T1 tại Văn phòng Công chứng HN là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị V về việc:

- Buộc ông Ngô Xuân P1 và bà Phạm Thị Kim C phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Thị V 655.500.000 đồng;

- Buộc Văn phòng công chứng HN phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Thị V 655.500.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3 Ông Phạm Anh T1 có quyền yêu cầu những người liên quan trả lại số tiền mua nhà theo quy định. Và yêu cầu này được thụ lý giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu cụ thể.

2. Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 09500 ngày 21/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

Do yêu cầu của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 51.330.000 đồng (Năm mươi mốt triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng), vì bà V đã đóng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.665.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007254 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T nên bà V còn phải nộp thêm 25.665.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Xuân P1, bà Phạm Thị Kim C và Văn phòng Công chứng HN không phải chịu án phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn – Văn phòng Công chứng HN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho Văn phòng Công chứng HN tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008063 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: các ông (bà) Ngô Xuân P1, Phạm Thị Kim C, Phạm Anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Ngô Xuân P1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), bà Phạm Thị Kim C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông Phạm Anh T1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm lần lượt theo các Biên lai thu số 0008195 ngày 25/10/2017, số 0008077 ngày 21/9/2017, số 0008076 ngày 21/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận T;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2018/DSST
Ngày: 12-02-2018
"V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản , hủy hợp đồng công chứng vô hiệu"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Tùng
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Viết Thanh;
2. Ông Trần Văn Hải.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Thanh Hiền- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong các ngày 07 và ngày 12/02/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2017/TLST - DS ngày 16-3-2017, về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay và Hủy hợp đồng công chứng vô hiệu*" theo Thông báo mở phiên tòa số 03/2017/TB-TA ngày 10-01-2018 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 08/2018/QĐST-DS ngày 23/01/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thanh P, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 259, Đường Chi Lăng, Tổ 3, khóm M, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Phong là luật sư Võ Phát T- Văn phòng luật sư Đức T- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1) Phan Văn T, sinh năm 1955.

2) Nguyễn Thị Mỹ V, sinh năm 1963.

3) Phan Thị Kim N, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khóm Thuận Trung, phường Hoà Thuận, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng Công chứng Đ.

Địa chỉ: Số 24, Đường Nguyễn Trãi, khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Đ: Ông Trần Hữu T. Địa chỉ: Số 24, Đường Nguyễn Trãi, khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo uỷ quyền.

2/ Lê Văn Ng, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số 35, tổ 2, ấp Hòa M xã Hòa A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp nguyên đơn, bị đơn Phan Văn T, Phan Thị Kim N có mặt tại phiên tòa; Bị đơn Nguyễn Thị Mỹ V, người liên quan Lê Văn Ng và Văn Phòng công chứng Đ vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên hoà giải, anh Trần Thanh P trình bày: Vào ngày 02-11-2015, gia đình ông Phan Văn T có hỏi vay anh Trần Thanh P số tiền 60.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng có làm biên nhận vay, với lý do làm ăn mua bán, hẹn 06 tháng sau sẽ trả vốn và lãi cho anh P. Gia đình ông T, bà V, chị N đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số U 532646 với diện tích 6.728 m^2 cho anh P để bảo đảm cho việc trả nợ. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ vào ngày 02-11-2015.

Đến ngày hẹn, anh P không thấy gia đình ông T đến trả tiền cho anh như đã hứa, anh P có liên lạc, đến nhà nhiều lần để đòi tiền thì gia đình ông Tổng cứ hẹn và tránh mặt không trả tiền cho anh P.

Nay anh Trần Thanh P yêu cầu hộ gia đình ông Phan Văn T, Nguyễn Thị Mỹ V, Phan Thị Kim N trả cho anh số tiền vốn là 60.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày khởi kiện là 16 tháng (ngày 02-11-2015 đến ngày 02-3-2017), lãi suất 0,75%/tháng, thành tiền lãi là 7.200.000 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì anh P có nhận số tiền lãi 5.000.000 đồng tiền.

Anh P đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1491/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GĐ/2015 của Văn phòng Công chứng Đ.

Theo đơn thay đổi yêu cầu của anh Trần Thanh P và tại phiên tòa sơ thẩm anh P có yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ V, chị Phan Thị Kim N trả số tiền vay là 20.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận 3.000.000 đồng.

+ Yêu cầu ông Lê Văn Ng trả số tiền vay là 40.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận là 2.000.000 đồng.

- Theo đơn khởi kiện phản tố và tại phiên hoà giải, bị đơn Phan Văn T trình

bày: Ông Phan Văn T là người đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 6.728m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúc nước, thửa 92, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại xã Gáo Giồng, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 02-11-2015, tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp, ông Trần Hữu T là công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Văn T chuyển nhượng đất cho Trần Thanh P diện tích 6.728m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúc nước, thửa 92, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại xã Gáo G, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp với giá là 60.000.000 đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên do Nguyễn Thị Mỹ V là vợ ông T nhầm lẫn là thế chấp vay cho con gái Phan Thị Kim N số tiền 20.000.000 đồng nên đã ký vào hồ sơ chuyển nhượng mà không biết đây là hợp đồng bán đất. Hợp đồng này do môi giới đến nhà và được ký tại nhà mà không đến tại Văn phòng công chứng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-11-2015 thì ông T hoàn toàn không biết, không ký tên, chữ ký Phan Văn T trong hợp đồng là chữ ký giả. Ông T không có nhận số tiền 20.000.000 đồng của ông Trần Thanh P, nhưng biên nhận lại ghi tên và ký tên của ông, chữ ký trong biên nhận ngày 02-11-2015 không phải là chữ ký của ông T. Hiện nay, ông P đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này của ông T là việc làm trái pháp luật.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông T không không đồng ý trả số tiền nợ là 20.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2015 giữa ông Phan Văn T với ông Trần Thanh P diện tích 6.728m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, thửa 92, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại xã Gáo G, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông T.

- Tại phiên hoà giải, bị đơn Nguyễn Thị Mỹ V trình bày: Bà V không cùng với hộ gia đình bà là ông Phan Văn T và Phan Thị Kim V vay số tiền là 60.000.000 đồng như lời trình bày của anh Trần Thanh P. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bà Vân không có đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện việc ký kết mà việc bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Lê Văn Ng, sinh năm 1969, địa chỉ: Tổ 2, ấp Hoà M, xã Hoà A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đưa cho bà ký tên, bà không có đọc và cũng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà với ông Trần Thanh P. Nay bà không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của anh Trần Thanh P.

- Bị đơn Phan Thị Kim N trình bày: Trước đây, chị Ngân có vay của anh P số tiền là 20.000.000 đồng, số tiền này là do một mình chị vay và sử dụng, thoả thuận lãi suất là 3%/tháng (hiện đã trả lãi được 5 tháng, không có biên nhận về việc trả lãi), do ông Lê Văn N đưa và có ký tên vào biên nhận nợ với người cho mượn là ông Trần Thanh P, nhưng khi ký tên nhận nợ số tiền này thì chị N không ký tên của chị mà ký tên của ông Phan Văn T theo yêu cầu của ông Ng và có đưa cho ông Ng

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.728m^2, số 02329 ngày 07-01-2002 để bảo đảm việc trả nợ và được vay tiền của ông P, khi chị N vay tiền của anh Phong, chị N không biết anh P. Nay chị không đồng ý trả theo yêu cầu của anh Trần Thanh P mà chỉ đồng ý trả số tiền vay còn thiếu là 20.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Phan Thị Kim N đồng ý trả theo yêu cầu của anh Trần Thanh P.

Đối với yêu cầu độc lập của chị N yêu ông Ng trả nợ thì ông Ng đã có văn bản đồng ý trả cho anh Trần Thanh P số tiền 40.000.000 đồng và lãi theo yêu cầu của anh P; được anh P, chị Ngân đồng ý nên chị Phan Thị Kim N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Văn Ng.

- Tại phiên hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ có ông Trần Hữu T là người đại diện hợp pháp (có đơn xin Hòa giải vắng mặt) có văn bản ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng giữa ông Trần Thanh P và ông Phan Văn T tại Văn phòng công cứng Đ có dấu hiệu hình sự với hành vi chiếm đoạt tài sản số tiền là 40.000.000 đồng của ông Lê Văn Ng đối với anh Trần Thanh P (có sự giúp sức cho ông Ng chiếm đoạt tài sản của ông Trần Thanh K (sinh năm 1960, địa chỉ: Số 15, Đường Nguyễn Thị Minh K, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp), vì việc vay tài sản dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là số tiền 60.000.000 đồng nhưng thực ra bên chuyển nhượng chỉ nhận được số tiền là 20.000.000 đồng. Do đó, Văn phòng công chứng Đ đề nghị Toà án đưa ông Lê Văn Ng và ông Trần Thanh K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để hai ông có trách nhiệm liên đới trả cho ông P số tiền là 40.000.000 đồng. Văn phòng Công chứng Đ đã có văn bản ngăn chặn việc sang tên quyền sử dụng đất gởi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CL. Đồng thời, Văn phòng Công chứng Đ đã có văn bản đề nghị Công an thành phố C khởi tố hành vi của ông Lê Văn Ng. Do việc công chứng hợp đồng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại địa bàn huyện C nên Văn phòng công chứng Đ đề nghị chuyển hồ sơ giải quyết theo thẩm quyền của Toà án nhân dân huyện CL. Văn phòng Công chứng Đ ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng giữa các bên.

- Ý kiến của ông Lê Văn Ng: Thừa nhận tại thời điểm làm biên nhận nợ và làm hợp đồng chuyển nhượng (Hợp đồng công chứng) thì chị Phan Thị Kim N chỉ có vay 20.000.000 đồng, còn ông có nhận số tiền 40.000.000 đồng. Khi làm biên nhận vay và làm hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng thì chữ ký của ông Phan Văn T trong 02 văn bản trên đều là do chị Phan Thị Kim N giả mạo chữ ký của ông Tổng để ký vào. Nay ông đồng ý trả cho chị Phan Thị Kim N số tiền 40.000.000 đồng và lãi theo mức lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày làm hợp đồng đến nay để chị N trả lại cho ông Trần Thanh P.

Tại văn bản ý kiến ngày 06-02-2018 của ông Lê Văn Ng đồng ý trả cho anh P số tiền 40.000.000 đồng và lãi theo mức lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày làm hợp đồng đến nay.

- Về chứng cứ các bên giao nộp và thống nhất: 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-11-2015 (bản photo công chứng); 01 Biên nhận vay số tiền 60.000.000 đồng ngày 02-11-2015 (bản photo); 01 Biên nhận vay số tiền 20.000.000 đồng ngày 02-11-2015 (bản photo);

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như sau:

+ Buộc ông Phan Văn Tổng, Nguyễn Thị Mỹ V, Phan Thị Kim N trả số tiền vay là 20.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận 3.000.000 đồng.

+ Buộc ông Lê Văn Ng trả số tiền vay là 40.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận là 2.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả xét hỏi công khai tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Hủy văn bản công chứng vô hiệu nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản và hủy văn bản công chứng vô hiệu".

[2] Về tố tụng: Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Cao Lãnh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn Trần Thanh P yêu cầu ông Phan Văn T, Nguyễn Thị Mỹ V, Phan Thị Kim N trả số tiền vay là 20.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận 3.000.000 đồng; yêu cầu ông Lê Văn Ng trả số tiền vay là 40.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận là 2.000.000 đồng là phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào lời trình bày của các bên đều thừa nhận số tiền chị N vay của anh P là 20.000.000 đồng, ông Ng vay của anh P là 40.000.000 đồng. Số tiền này chị N và ông Ng đều thừa nhận và đồng ý trả vốn và lãi theo yêu cầu của anh Trần Thanh P. Tuy nhiên, đối với ông Phan Văn T không có ký tên vào Hợp đồng công chứng và cũng không có nhận tiền nên chỉ buộc bà Nguyễn Thị Mỹ V và chị Phan Thị Kim N trả khoảng tiền 20.000.000 đồng và lãi cho anh Trần Thanh P.

Về phần tiền lãi từng khoản được tính và khấu trừ như sau: Từ ngày 02-11-2015 đến ngày 12-02-2018 là 27,3 tháng.

+ Vốn 20.000.000 đồng lãi là: 20.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 27,3 tháng = 4.095.000 đồng, trừ 3.000.000 đồng đã nhận; còn lại phải trả là 1.095.000 đồng (4.095.000 đ – 3.000.000 đ).

+ Vốn 40.000.000 đồng lãi là: 40.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 27,3 tháng =8.190.000 đồng, trừ 2.000.000 đồng đã nhận; còn lại phải trả là 6.190.000 đồng (8.190.000 đ – 2.000.000 đ).

Như vậy: Bà Nguyễn Thị Mỹ V và Phan Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền vốn là 20.000.000 đồng, lãi 1.095.000 đồng, tổng cộng là 21.095.000 đồng; ông Lê Văn Ng có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền vốn là 40.000.000 đồng, lãi 6.190.000 đồng, tổng cộng 46.190.000 đồng.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 02-11-2015 giữa các bên thực chất đây chỉ là hợp đồng giả tạo, thực chất là hình thức thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản nợ vay giữa các bên chứ không có thực hiện việc chuyển nhượng đất giữa các bên. Ông Phan Văn T có yêu cầu Hủy hợp đồng công chứng nói trên được anh Trần Thanh P và Văn phòng Công chứng Đ đồng ý, xét thấy là phù hợp nên cần Hủy hợp đồng công chứng nói trên và trả giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lại cho ông Phan Văn T.

- Bị đơn Phan Thị Kim N có yêu cầu ông Lê Văn N trả số tiền 40.000.000 đồng và lãi suất theo qui định của pháp luật để trả lại cho anh Trần Thanh P nhưng tại phiên tòa anh P yêu cầu anh Ng trả số tiền trên và rút lại yêu cầu đối với chị N; vấn đề này được ông Ng, chị N và anh P thống nhất đồng ý chuyển giao nợ và chị N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh P. Xét thấy là phù hợp nên đình chỉ yêu cầu này của chị Nn.

- Đối với bà Nguyễn Thị Mỹ V không đồng ý trả số nợ còn thiếu cho anh Trần Thanh P nhưng bà thừa nhận ký vào Hợp đồng chuyển nhượng cho con là Phan Thị Kim N vay số tiền 20.000.000 đồng nên bà phải có nghĩa vụ liên đới cùng chị N trả số tiền vay 20.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật cho anh Trần Thanh P.

- Văn phòng công chứng Đ thừa nhận trong quá trình làm Hợp đồng có sơ xuất nhưng đã phát hiện ra việc ông Ng gian dối để chiếm đoạt số tiền 40.000.000 đồng từ Hợp đồng công chứng ngày 02-11-2015 và Văn phòng công chứng đã có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng. Văn phòng công chứng đồng ý Hủy hợp đồng Công chứng nói trên, xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Đối với việc ông Trần Thanh K có làm trung gian trong việc vay mượn giữa các bên nhưng qua Văn bản tường trình của ông K cũng như xác nhận của anh P, ông Ng, chị N thì ông K đã giao tiền cho các bên xong và các đương sự không có yêu cầu gì đối với ông Trần Thanh K nên Tòa án không đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về lãi suất chậm trả: Tại phiên tòa hai bên không thỏa thuận được lãi xuất chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ Thi hành án theo qui định của pháp luật nên bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

[6] Về phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và yêu cầu như sau:

+ Buộc ông Phan Văn T, Nguyễn Thị Mỹ V, Phan Thị Kim N trả số tiền vay là 20.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận 3.000.000 đồng.

+ Buộc ông Lê Văn Ng trả số tiền vay là 40.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng, trừ số tiền lãi đã nhận là 2.000.000 đồng.

Xét thấy phù hợp và có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, nhưng không buộc ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả nợ.

[7] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội về án phí thì án phí được tính như sau:

- Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu mình được chấp nhận và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí như sau: Bà Nguyễn Thị Mỹ V và chị Phan Thị Kim N phải chịu 1.055.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng; ông Lê Văn Ng phải chịu 2.309.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do yêu cầu mình được chấp nhận.

- Văn phòng công chứng Đồng Tháp phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Hủy hợp đồng công chứng vô hiệu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466; Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội về án phí.

- Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thanh P.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ V và chị Phan Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh P số tiền vốn là 20.000.000 đồng, lãi 1.095.000 đồng, tổng cộng là 21.095.000 đồng (hai mươi một triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

+ Buộc ông Lê Văn Ng có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh P số tiền vốn là 40.000.000 đồng, lãi 6.190.000 đồng, tổng cộng 46.190.000 đồng (bốn mươi sáu triệu một trăm chín chục ngàn đồng).

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn T:

+ Hủy hợp đồng công chứng ngày 02-11-2015 số 1491/SCC, quyển 01 VPCC/HĐ-GĐ/2015 của Văn phòng công chứng Đ.

+ Anh Trần Thanh Phong có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Phan Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U532646 , thửa 92, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại xã Gáo G, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp đứng tên hộ ông Phan Văn T.

- Đình chỉ yêu cầu của chị Phan Thị Kim N về việc yêu cầu ông Lê văn Ng trả nợ. Trả lại số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp cho chị Phan Thị Kim N nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí chị phải chịu trong vụ án.

* Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

*** Về án phí:**

- Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 1.680.000 đồng theo biên lai số 13252 ngày 15-3-2017 của Chi cục thi hành án thành phố C.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ V và chị Phan Thị Kim N phải chịu 1.055.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai số 00085 ngày 24-8-2017 của Chi cục thi hành án thành phố C, số còn lại phải nộp là 55.000 đồng.

- Ông Lê Văn Ng phải chịu 2.309.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án theo biên lai tạm ứng án phí số 08285 ngày 03-4-2017 của Chi cục thi hành án thành phố C.

- Văn phòng công chứng Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí do Hủy hợp đồng công chứng vô hiệu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND TPCL;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- CC THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Minh Tùng

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số: 09/2018/DS-ST
Ngày: 01-02-2018
Về việc: "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Vũ Xuân Miện

Ông Đặng Song Hoàn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Hà- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiên – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 02 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã mở phiên tòa công khai giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2018/VDSST ngày 08/01/2018 để giải quyết việc: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo* Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 giữa:

1.Nguyên đơn: Cụ Lê TT, sinh năm 1924;

Địa chỉ: 1/5/4 Ngô Đức Kế, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương QP, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: 158 Ba cu, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt)

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Địa chỉ: 252 Thống Nhất, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Huy Quỳnh – Trưởng Văn phòng Công chứng TN (Vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn TH, sinh năm: 1972 (Có mặt);

3.2. Anh Trương QT, sinh năm: 1996 (Có mặt);

3.3.Cháu Trương NM, sinh ngày 23/4/2001 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 158A Ba Cu, phường 3, thành phố Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo "Đơn yêu cầu" đề ngày 05 tháng 01 năm 2018 và quá trình tố tụng phía nguyên đơn cụ Lê TT và ông Trương QP- người đại diện theo ủy quyền của cụ T trình bày:

Ngày 26/4/2017 ông Trương QD lập "Di chúc" có xác nhận của Phòng Công chứng số K, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung để lại ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số K tờ bản đồ số Mtại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001) cho những người thừa kế di sản là cụ Lê TT (Mẹ ruột); các con của ông D là Trương QT; Trương NM. Ngày 31/5/2017 ông D mất. Ngày 17/12/2017 gia đình mở di chúc của ông D và có lập văn bản về việc mở di chúc.

Tuy nhiên, trước khi mở di chúc thì ngày 17/11/2017 cụ T, anh T, cháu M đã ký vào "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung cụ T, anh T, cháu M đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thu Hòa là vợ ông Trương QD toàn bộ phần di sản thừa kế mà Trương QD để lại không kèm theo điều kiện gì. Như vậy, bà Nguyễn TH được hưởng toàn bộ di sản do chồng để lại.

Nội dung của "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017 không thể hiện đúng ý chí của cụ T vì cụ T không xem kỹ nội dung vì bà H nói ký văn bản thỏa thuận để bà H làm thủ tục nhận tiền bảo hiểm của ông D vì trong "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có thỏa thuận về việc cho bà H được hưởng toàn bộ di sản của ông Trương QD để lại là quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (và số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách hiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010.

Do đó, cụ T yêu cầu Tòa án tuyên hủy "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 vì cụ T đã bị lừa dối khi ký vào nội dung văn bản này.

Theo nội dung Văn bản số 10/VPCCTN ngày 19 tháng 01 năm 2018 của bị đơn- Văn phòng công chứng TN thể hiện: Trong quá trình thực hiện việc chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản, Công chứng viên đã làm đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại các Điều 41; 44; 48; 57 Luật Công chứng năm 2014; Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện việc công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra về nguồn gốc di sản thừa kế, các đồng thừa kế đều thống nhất yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Văn phòng công chứng cũng đã làm đúng thủ tục thông báo về việc thỏa thuận phân chia di sản và không nhận được bất kỳ thắc mắc, khiếu nại hay tố cáo liên quan đến nội dung thông báo. Tại thời điểm công chứng, cụ Lê TT có sức khỏe tinh thần minh mẫn, sáng suốt, cụ T và các đồng thừa kế đã đồng ý tự nguyện ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

Văn phòng công chứng TN luôn thiện chí, tạo điều kiện để các đồng thừa kế sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận theo đúng ý chí và nguyện vọng của mình. Tuy nhiên, do Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với việc cụ Lê TT yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa

thuận phân chia di sản có số công chứng 5516 quyển số K1 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 17/11/2017 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trương QT trình bày: Ngày 17/11/2017, mẹ anh là bà Nguyễn TH nói cần bà nội anh là cụ T, anh và em gái ruột anh là Trương NM ký văn bản công chứng để mẹ anh được nhận tiền bảo hiểm của bố anh là ông Trương QD. Do đó, anh đã cùng mẹ và em My tới nhà cô ruột anh là Trương Thị H tại địa chỉ A đường N, phường C, thành phố Vũng Tàu để ký các giấy tờ. Do tin tưởng mẹ nên anh chỉ đọc lướt qua văn bản và có dùng điện thoại chụp ảnh các văn bản đã ký. Sau đó khoảng 1 tháng, anh kiểm tra lại nội dung văn bản trong điện thoại thì mới biết anh, bà nội (cụ T), em My đã ký văn bản từ chối hưởng di sản là ½ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là di sản mà bố anh để lại. Vì nội dung "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017 do Văn phòng công chứng TN chứng nhận không thể hiện đúng ý chí của anh nên anh đồng ý với ý kiến của bà nội (cụ T) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng này vô hiệu.

2. Cháu Trương NM trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017 vô hiệu vì tại thời điểm ký văn bản cháu chưa hiểu hết nội dung văn bản.

3. Bà Nguyễn TH trình bày: Tại thời điểm ký "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017 do gia đình chưa có sự bàn bạc thống nhất phân chia di sản nên dẫn tới tình cảm gia đình hiện tại bị ảnh hưởng xấu. Bà đồng ý với yêu cầu của mẹ chồng (cụ T) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 vô hiệu do nhầm lẫn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê TT – ông Trương QP phát biểu ý kiến:

Sau khi biết về nội dung "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017, gia đình đã yêu cầu bà H cùng cháu Trí, cháu M, cụ T tới Văn phòng công chứng TN để hủy nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên. Tại thời điểm đó, bà H đề nghị hủy phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001). Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 bà H đề nghị được giữ nguyên. Vì tại thời điểm đó gia đình ông quá bức xúc với bà H nên đã không đồng ý với ý kiến này của bà H. Tại phiên tòa hôm nay, ông đại diện cho cụ T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên vô hiệu 1 phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 là phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn

Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 cụ T không yêu cầu hủy vì đồng ý để số tiền đó cho bà H sử dụng để trang trải sinh hoạt cho cháu Trí, cháu M.

Ông cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến địa điểm lập "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" vì đã ghi địa điểm công chứng tại địa chỉ số I đường N, phường M, thành phố Vũng Tàu là không đúng, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không tồn tại địa chỉ này. Hơn nữa cụ T đã rất già, yếu bị gẫy xương đùi nên 02 năm nay ít khi đi ra khỏi nhà nên khi công chứng văn bản đã không có mặt tại Văn phòng công chứng.

Ý kiến của anh Trương QT; cháu Trương NM: Khi dẫn anh T và cháu M đi ký "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản", bà H chỉ nói đi ký văn bản để cho bà H được hưởng tiền bảo hiểm của ông D. Tại thời điểm ký văn bản, có sự chứng kiến của Công chứng viên nhưng Công chứng viên không giải thích nội dung văn bản cho mọi người nghe, anh T, cháu M cũng tin tưởng mẹ nên không kiểm tra kỹ nội dung văn bản thỏa thuận vì cho rằng ký văn bản để mẹ được hưởng tiền bảo hiểm của bố. Nay anh T, cháu M đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của cụ T thừa nhận phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 là hợp pháp. Anh T, cháu M đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số K0 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu.

Ý kiến của bà H: Bà đồng ý với ý kiến của ông P, anh T, cháu M đã trình bày. Do tại thời điểm đề nghị Văn phòng công chứng TN chứng nhận "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" bà nghĩ rằng các con còn nhỏ, việc bà đứng tên trên giấy tờ nhà đất sẽ quản lý tài sản cho các con tốt hơn. Hơn nữa, do trước đó cụ T cũng sống chung cùng bà và đã từng nói sẽ để lại tài sản được hưởng từ ông D cho lại các cháu là Trí và My. Do đó, bà chưa trao đổi rõ ràng với cụ T và 02 con Trí, My mà đã vội vàng đề nghị Công chứng viên chứng nhận "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" ngày 17/11/2017 với nội dung bà được hưởng toàn bộ di sản của ông D để lại. Sau khi ký thỏa thuận này phía gia đình nhà chồng và các con đã có sự hiểu lầm bà khiến gia đình bất hòa nên bà đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của cụ T, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu do nhầm lẫn, lừa dối. Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 là hợp pháp, bà đã sử dụng số tiền bảo hiểm để trang trải sinh hoạt cho các con nên không đồng ý hủy phần thỏa thuận này.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và địa vị tố tụng của đương sự: Cụ Lê TT có "Đơn yêu cầu" Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Căn cứ quy định tại các Điều 27; 361; 362; 363; 398 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tiến hành thụ lý hồ sơ việc dân sự sơ thẩm về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" với người yêu cầu là Lê TT; người bị yêu cầu là Văn phòng Công chứng TN.

Trong quá trình giải quyết vụ án do Văn phòng Công chứng TN xác định đã làm đúng quy định pháp luật về việc công chứng hồ sơ nên không đồng ý với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của cụ T, vì vậy đã xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT là "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và là tranh chấp dân sự với nguyên đơn là Lê TT; bị đơn là Văn phòng công chứng TN.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng TN có Đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt, Hội đồng xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng TN theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2. Về nội dung:

"Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 liên quan đến thỏa thuận phân chia 02 di sản của ông D để lại là ½ quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và thỏa thuận về số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010.

Tại phiên tòa, ông P, anh T, cháu M thừa nhận về việc gia đình đã đồng ý cho bà Nguyễn TH được hưởng số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010, Văn phòng công chứng TN đã công chứng việc thỏa thuận đúng ý chí, nguyện vọng của họ nên không yêu cầu Tòa án xem xét đến nội dung thỏa thuận này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đến nội dung thỏa thuận này.

Xét về tính hợp pháp của "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Phòng công chứng TN đề ngày 17/11/2017 đối với thỏa thuận để cho bà Nguyễn TH quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001) thì thấy:

[2.1]. Xét về thẩm quyền công chứng: Điều 42 Luật Công chứng quy định Công chứng viên chỉ được công chứng hợp đồng giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở. Vì vậy, Công chứng viên của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có đủ thẩm quyền để chứng nhận "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" liên quan đến việc thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

[2.2]. Xét về địa điểm công chứng: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định Công chứng viên đã đến chỗ cụ T ở tại địa chỉ A đường N, phường C, thành phố Vũng Tàu để chứng nhận văn bản. Theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng thì việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu không thể đi lại được. Tại thời điểm công chứng, cụ T đã hơn 94 tuổi, đi lại rất khó khăn nên việc Công chứng viên chứng nhận hồ sơ lại nhà là đúng quy định. Việc ghi sai tên đường "N" thành đường "M" trong văn bản công chứng chỉ là sai sót nhỏ, không phải là căn cứ để hủy văn bản công chứng.

[2.3]. Xét về trình tự, thủ tục, hình thức của văn bản công chứng: Hồ sơ về việc thực hiện chứng nhận "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" đã đáp ứng các giấy tờ, thủ tục quy định tại các Điều 40; Điều 41 Luật Công chứng; Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015.

[2.4]. Xét về lời chứng của công chứng viên: Lời chứng của Công chứng viên trong "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Phòng công chứng TN đề ngày 17/11/2017 đúng quy định của khoản 1 Điều 46 Luật Công chứng.

[2.5].Xét về sự tự nguyện của chủ thể tham gia giao dịch thì thấy:

Khi ký văn bản thỏa thuận, cụ T, anh T, cháu M đã tin rằng chỉ ký thỏa thuận về việc cho bà H được hưởng tiền bảo hiểm mà không biết đến nội dung thỏa thuận tặng cho bà H phần di sản là ½ quyền sỡ hữu, sử dụng tài sản trong tài sản chung của ông D để lại; người được thụ hưởng tài sản là bà Nguyễn TH cũng đồng ý về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố phần nội dung thỏa thuận này vô hiệu vì xác định cụ T, anh T, cháu M chưa đọc kỹ, chưa hiểu rõ khi ký kết văn bản trên. Căn cứ quy định tại Điều 117; Điều 122; Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T về việc tuyên bố phần thỏa thuận để cho bà Nguyễn TH quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có chứng nhận của Văn phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 vô hiệu do bị lừa dối.

Án phí dân sự không có giá ngạch: Cụ Lê TT tự nguyện nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT:

Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" có xác nhận của Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 vô hiệu 1 phần là thỏa thuận liên quan đến ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001) .

[2]. Án phí: Cụ Lê TT tự nguyện nộp 300.000đ án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng ái phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000242 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai) để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7, Điều 7b và Điều 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Châm

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2017/LH-PT

Ngày 08 - 9 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng quyền nhượng QSD đất ở

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa Phiên *tòa:* Ông Đỗ Quảng Oai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan

Bà Trần Thị Thu Nam

- Thư ký Phiên ***tòa:*** Bà Quản Thị Ngọc Anh - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia Phiên ***tòa:*** Ông Đỗ Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp hôn nhân và gia đình

Do Bản án sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2017 giữa các Đ sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1964

Người giám hộ của ông V: Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993 (con gái ông V)

2. Bà Trương Thị T, sinh năm 1970

Đều cư trú tại: Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T: Ông Vũ Tiến V - Luật sư Công ty Luật TNHH B - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Anh Trần Thọ Đ (tức Trần Thanh H), sinh năm 1975

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

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

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (con ông V, bà T)

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993 (con ông V, bà T)

Đều cư trú tại: Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

3. Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1984 (vợ anh Đ)

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

4. Anh Nguyễn Thanh Q (tức Nguyễn Thanh T), sinh năm 1982

5. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989 (vợ anh Q)

Đều cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

7. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1967 (vợ ông T)

Đều cư trú tại: Số 83, tổ 6 (nay là tổ 4), thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

8. Ông Đặng Thế Đ, sinh năm 1968

9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1974 (vợ ông Đ)

Đều cư trú tại: Xóm Trong, xã U, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

10. Ông Đỗ Khắc H, sinh năm 1946

11. Bà Lưu Thị Ngọc L, sinh năm 1959 (vợ ông H)

Đều cư trú tại: Số 4, phố Đ, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L: Anh Nguyễn Việt H, sinh năm 1992, cư trú tại: phường T, quận C, Thành phố Hà Nội "được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền công chứng số 002518/2016, quyển số 04 TP/CC-SCC/GUQ tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Dũng, số 45 Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội ngày 14 tháng 12 năm 2016"

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L: Ông Nguyễn Văn T, ông Đỗ Mạnh L - Luật sư Công ty Luật TNHH Bvà cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

12. Anh Trần K, sinh năm 1981

HKTT: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (Đã vắng mặt tại nơi cư trú từ tháng 10/2012 đến nay không có tin tức gì)

13. Chị Tô Thị T, sinh năm 1982 (vợ anh K)

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

14. Uỷ ban nhân dân huyện Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn C - Chủ tịch UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Lê H - Trưởng phòng TNMT huyện Đ "được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2016"

15. Văn phòng Công chứng T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C - Trưởng văn phòng

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 - Trưởng ban Hành chính quản trị của Văn phòng Công chứng T "được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền số 21/2015/GUQ ngày 17/12/2015 của Trưởng Văn phòng Công chứng T)

Trụ sở: Số 27, tổ 6 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

16. Văn phòng Công chứng Đ

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Trưởng Văn phòng

Trụ sở: Số 68, đường Cao Lỗ, tổ 2 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

17. Văn phòng Công chứng H

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Trưởng Văn phòng

Trụ sở: Số 193, tổ 7 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

(Có mặt tại Phiên toà bà T, chị H1, anh Tiến; Luật sư Vũ Tiến V và Luật sư Đỗ Mạnh L).

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, anh Nguyễn Thanh Q và Văn phòng Công chứng T những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2013, các lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại Phiên toà:

Bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1990, nhưng không có Đ ký kết hôn. Giữa bà T và ông V có 02 người con chung là Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 và Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993. Cả gia đình bà T đều chung một sổ hộ khẩu gia đình và đều sinh sống tại nhà, đất của bố mẹ ông V để lại.

Ngày 07/4/2010, ông Nguyễn Tuấn V được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA871597 đối với thửa đất số 7)2, tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10 m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông V để lại cho các con với tổng diện tích 3.853 m^2, nhưng sau đó UBND huyện

Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Bảo (con trai ông Sơn, ông Sơn là anh ông V). Sau đó anh Bảo tặng cho ông Sơn, ông Sơn tặng cho ông V phần đất ở có diện tích là 949,10 m^2. Thực tế nguồn gốc đất là của bố mẹ ông V để lại cho ông Sơn và ông V. Toàn bộ tài sản trên đất diện tích 949,10m^2 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng và các con bà T, ông V.

Do ông V bị câm, điếc bẩm sinh nên vợ chồng bà T không thể làm thủ tục vay vốn Ngân hàng để phát triển sản xuất. Qua quen biết, anh Trần Thọ Đ nói với bà T là có khả năng vay tiền giúp. Theo đã, vợ chồng bà T, ông V nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng vì anh Đ có giấy phép kinh doanh đồ gỗ và xưởng sản xuất. Ngày 25/8/2011 giữa vợ chồng bà T, ông V và anh Đ có ký và điểm chỉ vào Biên bản thoả thuận, theo đã anh Đ sẽ cho gia đình bà T, ông V vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để phát triển sản xuất, còn vợ chồng bà T, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ để làm tin. Theo biên bản này, gia đình bà T, ông V phải trả lãi hàng tháng cho anh Đ theo lãi suất Ngân hàng và sau 12 tháng kể từ ngày lập Biên bản, gia đình bà T, ông V phải hoàn trả anh Đ 100.000.000 đồng, anh Đ phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà T, ông V. Trong thời gian vay tiền, anh Đ chỉ được sử dụng đất làm thủ tục vay vốn ngân hàng, anh Đ không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố thửa đất trên cho người khác. Nếu bên nào vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Chính vì có sự thoả thuận trên nên ngày 27/8/2011, vợ chồng bà T, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T cho anh Đ toàn bộ thửa đất trên. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V chưa bị Toà án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Anh Đ đã không sử dụng thửa đất để vay vốn Ngân hàng và cũng không giao cho gia đình bà T, ông V vay tiền như đã thoả thuận. Hiện nay gia đình bà T, ông V vẫn đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Gần đây có một số người lạ đến gia đình bà T, ông V yêu cầu gia đình chuyển đi khỏi nhà, đất để trả nhà, đất cho họ vì ông Đ đã chuyển nhượng cho họ.

Qua sự việc trên, gia đình bà T, ông V thấy rằng anh Đ lợi dụng sự tin tưởng của bà T, ông V để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, xâm hại

nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T, ông V. Vì vậy gia đình bà T, ông V đề nghị toà án giải quyết cụ thể như sau:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2011 giữa vợ chồng bà T, ông V với anh Đ lập tại Văn phòng Công chứng T đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ.

- Huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với anh Q, giữa anh Q với ông T, ông Đ và giữa ông T, ông Đ với ông H.

- Huỷ Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2011 cho anh Đ số BA871597 đối với thửa đất trên và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất của gia đình bà T, ông V.

Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là của gia đình bà T, ông V xây dựng từ năm 1995. Ngoài ra chỉ có gian lán lợp Proximang mới làm thêm năm 2014.

Ban đầu gia đình bà T, ông V nhờ anh Trần K (em trai anh Đ) vay vốn ngân hàng nH anh K không vay được nên anh K bảo bà T, ông V nhờ anh Đ vay hộ. Mọi giao dịch không liên quan gì đến anh K, hiện nay anh K ở đâu bà T, ông V không biết. Chị H1 là người giám hộ của ông V đã thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với anh K, nH đến nay vẫn không có tin tức gì của anh K.

Bà T và ông V không có lỗi gì, bà T, ông V không nhận tiền của ai. Việc yêu cầu huỷ các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ bà T, ông V không phải bồi thường thiệt hại cho ai.

Do ông V bị câm, điếc bẩm sinh nên theo yêu cầu của chị H1 (con gái của bà T, ông V) ngày 02/4/2012, Toà án nhân dân huyện Đ đã mở Phiên họp và ra quyết định số 06 tuyên bố ông Nguyễn Tuấn V mất năng lực hành vi dân sự, đồng thời Toà án công nhận chị Nguyễn Thị H1 là người giám hộ Đ nH1 cho ông V.

- Bà T là nguyên đơn, chị H1 với tư cách là người giám hộ của ông V có lời khai tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

* Tại biên bản tự khai ngày 31/7/2013 và các lời khai, các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án, anh Đ trình bày:

Giữa anh và gia đình bà T, ông V có quan hệ họ hàng xa. Anh không nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà T, ông V. Gia đình bà T, ông V có nhờ anh Trần K, sinh năm 1981 (là em trai anh cũng ở thôn Bến Trung, xã Bắc Hồng) vay vốn Ngân hàng nH anh K không vay được nên anh K nhờ anh đứng ra ký tất cả các thủ tục liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình bà T, ông V với anh cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh với anh Nguyễn Thanh Q. Toàn bộ thủ tục đi ký tại văn phòng công chứng là do anh K, anh Q dẫn vợ chồng anh đi ký. Anh nghĩ là ký để vay vốn ngân hàng nên đều ký. Anh thừa nhận các chữ ký tại các tài liệu do bà T xuất trình cũng như do Toà án thu thập đều là của anh. Thực tế anh không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà T, ông V, anh không chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà T, ông V cho anh Q, anh không được nhận bất kỳ khoản tiền nào, không trả tiền cho bà T, ông V như trong hợp đồng nêu. Mọi việc đều do anh K, anh Q nhờ anh ký.

Anh K đã bỏ đi khỏi địa phương từ khoảng hơn 03 năm nay, anh K đi đâu, làm gì và ở đâu gia đình anh không biết, gia đình anh không liên lạc được với anh K. Tất cả các tài liệu đều không thể hiện liên quan đến anh K mà do anh ký nên anh không có tài liệu gì cung cấp cho Toà án thể hiện việc liên quan đến anh K.

Gia đình bà T, ông V đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông V, bà T ngày 27/8/2011 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh với anh Nguyễn Thanh Q ngày 17/9/2011 cũng như các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất sau này của gia đình bà T, ông V. Anh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà T, ông V cho anh và giữa vợ chồng anh với anh Q không có giá trị của hợp đồng, anh không giao tiền cho bà T, ông V, cũng không nhận tiền của anh Q khi ký hợp đồng bán cho anh Q. Anh xác định do không hiểu biết pháp luật mà thực hiện việc ký vào các hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà T, ông V. Việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không gây thiệt hại cho ai nên không ai phải bồi thường. Anh xác định không có trách nhiệm phải bồi thường gì cho ai. Nếu anh có lỗi, anh xin chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H1 có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của bà Trương Thị T.

2. Theo các lời khai của ông Nguyễn Văn T và các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án. Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T tại Phiên toà:

Ông T và anh Q (Thắng) có quen biết nhau ngoài xã hội do các mối quan hệ kinh doanh. Đầu năm 2012, khi anh Q (Thắng) có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Thanh Q (Thắng) thì ông T đã cũng bạn là ông Đặng Thế Đ ở xã Uy Nỗ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Q tại thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng). Khi giao tiền cho anh Q thì một nửa là 2,5 tỷ đồng giao trực tiếp trả anh Q, còn một nửa 2,5 tỷ đồng anh Q có nói nhờ ông T giao trực tiếp cho người đã bán đất cho anh Q tên là Trần K (vợ tên là Tô Thị T). Do trước đó, anh Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K chưa trả hết tiền, còn nợ lại 2,5 tỷ đồng nên nay nhờ ông T giao trực tiếp cho vợ chồng anh K. Ông T đã giao 2,5 tỷ đồng cho vợ chồng anh K và có Giấy nhận tiền của vợ chồng anh K.

Sau đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng và các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền đã hoàn tất, nên ông T và ông Đ đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông T xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông Đ và anh Q là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, đất đứng chính chủ tên anh Q.

Khoảng giữa năm 2012, do có người giới thiệu vợ chồng ông Đỗ Khắc H muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T và ông Đ thống nhất sẽ bán với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng) vì lúc đó ông T cũng cần thu hồi vốn. Ông H đã trực tiếp xuống xem đất trước khi mua. Khi đó ông H đã phát hiện trên đất có người đang ở (vì trước ông T và ông Đ mua của anh Q thì anh Q nói đất chính chủ của anh không có ai ở, khi xuống bàn giao chỉ vị trí đất vườn rộng không thấy có nhà nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xong). Chính ông H đã đồng ý mua với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng) nH ông T đã tự bớt lại 200.000.000 đồng

để ông H tự giải phóng mặt bằng khi có người đang ở mà không thuộc trách nhiệm của bên bán là ông T và ông Đ. Đến gần cuối năm 2012 sau khi thống nhất các vấn đề xong thì vợ chồng ông T, vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông H đã đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, hoàn thiện các thủ tục và sau đã UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H.

Ông T xác định thửa đất khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H là tài sản chung của ông T và ông Đ, cả hai cùng mua chung, cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng có mặt tham gia ký kết hợp đồng và ông T đã nhận tiền khi chuyển nhượng đất cho ông H xong thì ông đã chuyển vào tài khoản của ông Đ số tiền trị giá 1/2 đất. Số tiền đã chuyển vào tài khoản của ông Đ ở Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam, chi nhánh Đông Anh là 2,6 tỷ đồng gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền hai bên làm ăn vay mượn của nhau.

Nay, ông T khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông Đ và vợ chồng ông H là hoàn toàn đúng pháp luật.

Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và ông T, ông Đ cũng như giữa ông T, ông Đ và vợ chồng ông H là hoàn toàn đúng pháp luật. Tại Phiên toà, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị Toà án trả lại đơn khởi kiện .

Nếu vì lý do nào đó trong vụ án mà các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị hủy theo quy định của pháp luật thì ông T đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của việc bị hủy đó. Đề nghị Toà án tuyên bố rõ lý do bị hủy của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì lỗi thuộc về ai. Nay, vợ chồng ông V, bà T cùng anh Đ đã cấu kết với nhau giả vờ chuyển nhượng để vay vốn Ngân hàng thì họ đã lừa dối Văn phòng công chứng khi làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên phải liên đới bồi thường trả ông T những thiệt hại khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng như các khoản thuế, phí, lệ phí,... và cả tiền án phí khi Toà án buộc ông T phải chịu vì ông T xác định khi tham gia các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T hoàn toàn không có lỗi gì.

- Ông T có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

3. Bà Nguyễn Thị Bạch T (vợ ông T) có lời khai: Bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, ông Đ như thế nào, chỉ biết đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng yêu cầu bà có mặt để ký với tư cách vợ ông T thì bà đến ký. Nay mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp do ông T (chồng bà) giải quyết.

4. Ông Đỗ Khắc H có lời khai và trình bày: Khi ông được giới thiệu mua đất của ông T, ông Đ vào khoảng giữa năm 2012, ông cũng đã được ông T, ông Đ cho xem trực tiếp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chính chủ là ông T, ông Đ. Ông cũng đã được dẫn đi xem đất nên sau khi đặt cọc một thời gian vợ chồng ông và ông T, ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng.

Ngoài ra, giữa ông và ông T (ông T thay mặt ông Đ) có ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau về việc giao tiền đặt cọc cũng như xác định trách nhiệm giải phòng mặt bằng khi đang có người ở nhờ trên đất. Hai bên thống nhất chi phí cho việc ông tự giải phóng người đang ở nhờ trên đất là 200.000.000 đồng. Nên ông chỉ trả ông T, ông Đ tiền mua đất là 4,8 tỷ đồng. Ông trả tiền giao trực tiếp và chuyển khoản. Ông khẳng định mua đất là do vợ chồng ông mua của cả ông T và ông Đ, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cả hai ông và cả hai ông cùng gặp gỡ ông khi trao đổi mua bán đất. Khi ông chuyển tiền cho ông T đại diện nhận thì ông cũng đã hỏi lại ông Đ có đồng ý để ông T đại diện nhận tiền không, khi ông Đ đồng ý thì ông mới giao cho mình ông T ký giấy nhận tiền.

Khi các bên sang tên trước bạ tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì có đơn của bà T đề nghị dừng giao dịch của ông và ông T, ông Đ, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cũng có công văn yêu cầu gia đình bà T trong thời hạn 30 ngày phải nộp tài liệu chứng minh đất gia đình ông nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp và được gia đình bà T khởi kiện tại Toà án hoặc do bên Công an đang giải quyết, nH gia đình bà T không cung cấp được tài liệu gì. Vì vậy, UBND huyện Đ đã hoàn thiện các thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Nay, ông khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, vợ chồng ông Đ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó.

Nếu như có việc các bên là gia đình bà T và ông Đ đã viết giấy cam kết thỏa thuận với nhau viết giấy ngày 25/8/2011 để giả chuyển nhượng sau đó ông Đ vay tiền Ngân hàng và cho vợ chồng bà T vay lại để lấy vốn làm ăn thì cũng không có căn cứ. Vì: Tại bản khai của ông Đ xác định không phải hai bên tự nguyện viết giấy thỏa thuận đó mà do sau này gia đình bà T gồm anh Tiến cùng anh Bảo (cháu gọi ông V là chú ruột) mời sang uống rượu sau đó cho ký, điểm chỉ vào giấy trắng. Ngược lại, các bên đã tự nguyện đến tại Văn phòng công chứng để ký kết các thủ tục đầy đủ. Giao dịch tại văn phòng công chứng là đúng pháp luật nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với ông Đ. Giao dịch này đã hợp pháp nên đề nghị Toà án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông Đ đã hoàn thành nên các hợp đồng chuyển nhượng đất sau này hoàn toàn đúng pháp luật và tiếp tục được thực hiện.

Nếu vì lý do nào đấy mà Toà án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ thì đề nghị Toà án buộc ông T phải bồi thường cho ông gấp 02 lần số tiền đã nhận của ông và lãi suất theo quy định của nhà nước đối với số tiền đã nhận của ông.

5. Bà Lưu Thị Ngọc L (vợ ông H) có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông H trình bày.

6. Anh Nguyễn Thanh Q có lời khai: Khoảng tháng 9/2011 anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ với anh Trần K, khi đó anh K có nói đất của anh K, nH do anh trai anh K là Trần Thọ Đ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã đồng ý mua đất của anh K với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng). Anh đã trực tiếp trả tiền cho anh K 2,5 tỷ đồng và còn nợ lại 2,5 tỷ đồng.

Đến khoảng tháng 02/2012, anh có quen biết anh Nguyễn Văn T nên hỏi anh T có mua thửa đất trên thì anh bán lại cho với giá 5 tỷ đồng. Anh T đồng ý, sau đó anh T và anh Đ đã mua lại thửa đất trên với giá 5 tỷ đồng. Anh T đã trả anh tiền

mặt 2,5 tỷ đồng, còn lại 2,5 tỷ đồng anh đã nhờ anh T trả trực tiếp cho anh K 2,5 tỷ đồng mà anh vẫn còn nợ khi mua đất của anh K. Nay, anh xác định việc mua bán là hoàn toàn hợp pháp, được văn phòng công chứng thực hiện và đất đã sang tên trước bạ đầy đủ nên không thể hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh được.

Nếu phải hủy thì anh đề nghị anh K và anh Đ mỗi người liên đới bồi thường trả anh 1/2 giá trị tiền anh đã mua đất.

7. Ông Đặng Văn Đ có lời khai: Ông có quen biết với ông T. Khoảng đầu năm 2012 ông T có rủ ông mua chung thửa đất tại thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng với giá 5 tỷ đồng nên ông đồng ý. Sau khi làm thủ tục công chứng xong, ông tìm hiểu thì được biết đất đó đang có người ở và họ không bán nên ông đã nói với ông T không tham gia việc mua bán đất này nữa. Vì vậy mọi thủ tục giao, nhận tiền mua, bán đất đều do ông T thực hiện, ông không liên quan gì mà chỉ có liên quan do đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi nên khi chuyển nhượng ông và vợ ông phải đi ký. Ông không nhận tiền mua bán đất từ người mua cũng như từ ông T. Nay ông xác định không liên quan gì mà do ông T tự giải quyết vấn đề liên quan.

8. Bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông Đ) có lời khai: Bà không biết việc mua bán đất của ông T, ông Đ như thế nào, chỉ biết đến khi chuyển nhượng tại văn phòng công chứng yêu cầu bà có mặt để ký với tư cách vợ ông Đ thì bà đến ký. Nay mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp do ông Đ (chồng bà) giải quyết.

9. Chị Tô Thị T (vợ anh K) có lời khai xác định không biết gì việc mua bán đất của chồng, chỉ biết đến khi văn phòng công chứng yêu cầu chị có mặt để ký với tư cách vợ anh K thì ký chứ cũng không biết gì. Khi Toà án cho xem Giấy nhận tiền, chị xác định Giấy nhận tiền do anh K viết và ký tên, chị cũng ký tên vào Giấy nhận tiền đó. Nay Toà án giải quyết theo pháp luật.

10. Chị Nguyễn Thị T (vợ anh Q) có lời khai, xác định không biết gì việc mua bán đất của chồng, chỉ biết đến khi văn phòng công chứng yêu cầu chị có mặt để ký với tư cách vợ anh Đ thì ký chứ cũng không biết gì. Nay Toà án giải quyết theo pháp luật.

11. Uỷ ban nhân dân huyện Đ có văn bản số 101/TNMT ngày 10/5/2016 và văn bản số 171/VPĐKĐĐHN-CNHĐA ngày 28/4/2016 của Văn phòng Đ ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ: Khẳng định trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất lần đầu và Đ ký biến động của các thửa đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

12. Văn phòng Công chứng T có ý kiến bằng văn bản số 20/2015/CV-VPCC ghi ngày 16/12/201: Các hợp đồng công chứng, chứng nhận tại Văn phòng Công chứng T được thực hiện đầy đủ các tài liệu theo quy định, các bên ký tên, điểm chỉ đầy đủ vào hợp đồng. Hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Các bên đã được công chứng viên giải thích rõ toàn bộ nội dung, cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

13. Văn phòng Công chứng Đ có ý kiến bằng văn bản số 91/VPCCĐA ngày 18/12/2015:

- Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Các bên tham gia giao kết hợp đồng, đều hiểu rõ nội dung và hậu quả pháp lý của hợp đồng, hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

14. Văn phòng Công chứng H có ý kiến bằng văn bản số 02/CCHA ngày 15/01/2016: Theo hồ sơ, tài liệu hiện đang lưu trữ tại Văn phòng và việc tiến hành thụ lý hồ sơ của công chứng viên Văn phòng Công chứng H, cũng như trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật (Không vi phạm pháp luật; Không trái đạo đức xã hội).

* Tại bản án số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tuấn V đối với anh Trần Thọ Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V và bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Trần Thọ Đ số BA 871597 ngày 16/9/2011, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Tuấn V, có phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, xác nhận anh Trần Thọ Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn V, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3056/CNQSDĐ/2011 ngày 17/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa anh Trần Thọ Đ và chị Hoàng Thị T với anh Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Nguyễn Thanh Q số BG 501545 ngày 28/10/2011, đứng tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Thanh Q, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 475/2012/HĐCC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012 tại Văn phòng Công chứng T giữa anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T số BI 630522 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đặng Thế Đ số BI 630521 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất ông Đặng Thế Đ, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22/2012/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Đặng Thế Đ, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L số BM197888 ngày 21/01/2013, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Buộc anh Trần K và vợ là chị Tô Thị T có trách nhiệm bồi thường trả anh Nguyễn Thanh Q 3.796.400.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng);

- Buộc anh Nguyễn Thanh Q có trỏch nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), mỗi người 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông H, bà Liên số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 4.800.000.000đ (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng), mỗi người phải trả 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

- Buộc bà T, anh Đ và Văn phòng Công chứng T liên đới bồi thường trả ông T số tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 9.389.000 đồng, mỗi người 1/3 = 3.130.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các bên Đ sự.

* Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 10/10/2016 và ngày 13/10/2016 ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ vì các lý do sau:

- Vợ chồng ông V, bà T với Trần Thọ Đ, Trần K, Nguyễn Thanh Q...tạo dựng việc chuyển nhượng nhà đất để Trần K chiếm đoạt tiền của vợ chồng ông rồi bỏ trốn, nên đề nghị Toà án xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong vụ án này?

- Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định ông V mất năng lực hành vi dân sự nH lại chấp nhận để ông V đứng đơn khởi kiện là không đúng?

- Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định bà T, chung sống với ông V từ năm 1990, không có Đ ký kết hôn là đồng nguyên đơn khởi kiện là không đúng vì đất là tài sản riêng của ông V được bố, mẹ tặng cho riêng ông V?

Với các lý do trên, ông H và bà Liên đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra điều tra xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong vụ án này?

* Ngày 13/10/2016 Văn phòng Công chứng T có đơn kháng cáo khẳng định:

- Thời hiệu yêu cầu Toà tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự của vợ chồng ông V đã hết. Cụ thể:

+ Ngày 27/8/2011 vợ chồng bà T, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T cho anh Đ nH đến ngày thụ lý vụ án là 13/10/2014. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thời hiệu khởi kiện là 02 năm thì trường hợp trên đã qua thời hiệu 01 năm, 01 tháng 14 ngày.

+ Văn phòng Công chứng T đã thực hiện công chứng đúng pháp luật, có người làm chứng. Ông V, bà T cùng anh Đ tự nguyện công chứng việc chuyển nhượng, hơn một năm sau lại làm thủ tục ông V mất năng lực hành vi dân sự để quay lại kiện hủy hợp đồng công chứng thì họ phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Văn phòng Công chứng T đề nghị hủy án sơ thẩm, không chấp việc trách nhiệm bồi thường theo quyết định của bản án sơ thẩm.

* Ngày 24/10/2016 anh Nguyễn Thanh Q kháng cáo không chấp nhận khoản án phí 113.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm như quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L và ông Nguyễn Thanh Q có đơn kháng cáo nH vắng mặt đến lần thứ hai. Văn phòng Công chứng T có đơn kháng cáo và có nguyện vọng xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Các Đ sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị T sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà Liên là ông Đỗ Mạnh L không có ý kiến gì vì cho rằng ông Nguyễn Việt H được ông H, bà Liên ủy quyền không có mặt tại Phiên toà.

* Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia Phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các Đ sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến Phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại Phiên toà, đại diện V Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H, bà Liên (do ông Hoàng đại diện ủy quyền) và kháng cáo của anh Q do các Đ sự đã vắng mặt tại Phiên toà đến lần thứ hai. Bác nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại Phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH1 cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/12/2016 thì ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L ủy quyền cho ông Nguyễn Việt H: "…Thay mặt chúng tôi tham gia tố tụng và thực hiện tất cả các quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật đến khi vụ việc được các cấp Toà án, cơ quan thi hành án giải quyết xong…" sau khi ông bà có đơn kháng cáo ngày 13/10/2016 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Vụ án được thụ lý số 225/DSPT ngày 09/12/2016 giải quyết theo trình tự phúc thẩm và Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Quyết định đưa vụ án xét xử số 143/2017/QĐ-PT ngày 26/5/2017. Quyết định đưa vụ án xét xử, các Quyết định hoãn Phiên toà và Thông báo mở lại Phiên toà đều đã được tống đạt hợp lệ đến các Đ sự trong vụ án.

Các Phiên toà được tổ chức cụ thể như sau:

* Phiên toà lần thứ nhất ngày 07/6/2017.

- Có mặt: Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Văn T.

Các Đ sự khác vắng mặt trong đó có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Trong đó, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà (Ngày 02/6/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà lý do vào ngày 07/6/2017 anh tham gia Phiên họp giải quyết việc dân sự tại Toà án nhân dân Thành phố Thái Nguyên).

Hội đồng xét xử có quyết định hoãn Phiên toà số 96A/2017/QĐ-PT ngày 07/6/2017 theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* PHIÊN toà lần thứ hai ngày 18/7/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T

Các Đ sự khác vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Trong đã, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà (Ngày 17/7/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tình trạng sức khoẻ không đảm bảo nên không tham dự được Phiên toà).

Tại Phiên toà, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T, đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị hoãn Phiên toà.

Hội đồng xét xử Quyết định hoãn Phiên toà lần thứ hai số 134/2017/QĐ-PT ngày 18/7/2017 theo quy định tại Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* PHIÊN toà lần thứ ba ngày 16/8/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Việt H

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T,

Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L

Các Đ sự khác vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q là những người có đơn kháng cáo.

Tại Phiên toà, anh Nguyễn Việt H, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L, đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị hoãn Phiên toà để xem xét đơn đề nghị của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L gửi Ban Dân nguyện có nội dung đề nghị Toà án xem xột có dấu hiệu hình sự trong vụ án.

Hội đồng xét xử Quyết định hoãn Phiên toà số 172/2017/QĐ-PT ngày 16/8/2017 theo quy định tại Điều 241 Bộ luật tố tông dân sự năm 2015.

* PHIÊN toà lần thứ tư ngày 08/9/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T; Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L

Các Đ sự khác vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Luật sư Đỗ Mạnh L, Nguyễn Văn T - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L (Ngày 06/9/2017 nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tham gia tố tụng trong vụ án khác tại Thành phố Hà Nội). Khi Toà xét xử vụ án có Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có mặt tại Phiên toà.

Trong đó, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà, cụ thể : Ngày 06/9/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tình trạng sức khoẻ không đảm bảo nên không tham dự được Phiên toà có hồ sơ kèm theo.

Tại Hồ sơ khám bệnh xác định anh Hoàng bị đau cột sống thắt lưng do co cơ và lời dặn của bác sỹ: Không mang vác vật nặng, hạn chế vận động cột sống thắt lưng, không xoay vặn cột sống, nghỉ 03 ngày từ 04/9/2017 đến hết ngày 07/9/2017.

Tại Phiên toà hôm nay (hồi 14h00 ngày 08/9/2017), Hội đồng xét xử xét thấy lý do xin hoãn Phiên toà của anh Nguyễn Việt H không còn và không thuộc trường hợp bất khả kháng.

Căn cứ các Điều 289, Điều 295 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tông dân sự; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 và khoản 2 Điều 16 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao thì sự vắng mặt của anh Nguyễn Việt H và anh Nguyễn Thanh Q vắng mặt đến lần thứ 02, không vì sự kiện bất khả kháng thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo.

Căn cứ các điều luật đã V dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có kháng cáo của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L do anh Nguyễn Việt H là người đại diện theo ủy quyền và kháng cáo của anh Nguyễn Thanh Q.

* Xét nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T (có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt):

1. Nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T cho rằng đã hết thời hiệu giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự thực hiện:

Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015) thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu Toà tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự thực hiện là 02 năm.

Xét thấy, ngày 27/8/2011 bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng Công chứng T cho anh Trần Thọ Đ.

Ngày 02/4/2012 Toà án nhân dân huyện Đ ra quyết định số 06 tuyên bố ông Nguyễn Tuấn V mất năng lực hành vi dân sự, công nhận chị Nguyễn Thị H1 là người giám hộ Đ nH1 cho ông V.

Như vậy, thời hiệu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V cho anh Trần Thọ Đ do ông V là người mất năng lực hành vi dân sự bắt đầu đầu được tính từ ngày 02/4/2012 là 02 năm.

Ngày 23/7/2013 Toà án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án là trong thời hiệu khởi kiện vụ án.

Hơn nữa, cho dù ông V là người câm, điếc bẩm sinh thì ngay khi tham gia giao dịch phải cần người giám hộ. Người giám hộ Đ nH1 theo quy định của pháp luật không tham gia giao dịch mà để ông V trực tiếp tham gia giao dịch thì thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự nếu bắt đầu được tính từ ngay sau ngày ông V tham gia ký kết giao dịch dân sự là ngày 27/8/2011 thì thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này được tính đến hết ngày 28/8/2013.

Ngày 23/7/2013 Toà án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án là trong thời hiệu khởi kiện vụ án.

Do đó, nội dung kháng cáo về thời hiệu giải quyết vụ án của Văn phòng Công chứng T không có cơ sở chấp nhận.

2. Xét nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T về trách nhiệm bồi thường khi thực hiện văn bản công chứng bị vô hiệu:

Xét "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V, bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Theo kết luận tại biên bản giám định sức khỏe tâm thần số 68/PYTT ngày 10/8/2012, của Trung tâm Giám định pháp y tâm thần, Sở y tế Hà Nội và Công văn trả lời số 114/PYTT ngày 12/11/2012, Công văn trả lời số 20/PYTT ngày 21/3/2013, của Trung tâm Giám định pháp y tâm thần, Sở y tế Hà Nội, xác định: Ông Nguyễn Tuấn V không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. Ông Nguyễn Tuấn V bị câm, điếc bẩm sinh, không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi từ trước tuổi thành niên đến thời điểm thực hiện giám định.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 "Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự", Điều 58 Bộ luật dân sự "Người giám hộ" và Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2005 "Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện" thì ông Nguyễn Tuấn V thuộc trường hợp "…không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ" đã trực tiếp tham gia ký kết giao dịch dân sự nêu trên nên giao dịch dân sự đã bị vô hiệu.

* Xét thấy việc công chứng, chứng thực của Văn phòng Công chứng T đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Tuấn V, bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ có những thiếu sót sau:

- Ông V và bà T chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1990, nH không có Đ ký kết hôn, khi thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và anh Đ tại Văn phòng Công chứng T, Văn phòng Công chứng T xác định bà T là vợ ông V là không có căn cứ.

- Theo kết luận giám định ông Nguyễn Tuấn V bị câm, điếc bẩm sinh, không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. NH khi thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và anh Đ

tại Văn phòng Công chứng T, lời của công chứng viên xác định ông V có năng lực hành vi dân sự và đã "đọc lại" cho ông V nghe là không phù hợp.

- Theo quy định tại Điều 8 Luật công chứng năm 2006: "Người yêu cầu công chứng là người có năng lực hành vi dân sự..". NH do ông Nguyễn Tuấn V không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. Nên ông V không đủ điều kiện tham gia thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông Đ tại Văn phòng Công chứng T.

- Theo quy định tại Điều 9 Luật công chứng năm 2006: "…Người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được thì phải có người làm chứng". Người làm chứng là anh Phan Hồng Long có lời khai xác định không đọc bất cứ văn bản gì vì ông V không nói được, không nghe được, không biết gì thì đọc sao cho ông V biết được?

- Theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 35 Luật công chứng năm 2006: Công chứng viên khi có nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự (do ông V bị câm, điếc bẩm sinh) nH không xác minh hoặc yêu cầu giám định làm rõ trước khi công chứng giao dịch dân sự.

Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu có phần lỗi của Văn phòng Công chứng T khi thực hiện thủ tục công chứng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T buộc ông V, bà T, anh Đ liên đới bồi thường tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 7.511.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất 1.878.000 đồng, tổng cộng là 9.389.000 đồng.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với anh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ và ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L ngay tình nH cũng bị vô hiệu theo. Vì vậy, yêu cầu của ông T là phù hợp với thực tế và đúng theo quy định của pháp luật. Do ông Nguyễn Tuấn V được xác định không có năng lực hành vi dân sự nên không phải chịu trách nhiệm về bồi thường thiệt hại.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà T, anh Đ và Văn phòng Công chứng T liên đới bồi thường tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng

bất động sản 7.511.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất 1.878.000 đồng, tổng cộng là 9.389.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T và mỗi người phải chịu 1/3 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến các giao dịch dân sự có tranh chấp và bị vô hiệu là do giao dịch giữa ông V, bà T với vợ chồng anh Đ (có sự tham gia của anh K) bị vô hiệu nên dẫn đến các giao dịch tiếp theo được ký kết cũng bị vô hiệu.

Trong trường hợp này bà T, anh Đ, anh K có trách nhiệm một phần lỗi dẫn đến các giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tuy nH1 do giá trị nhà đất tranh chấp theo kết quả định giá thấp hơn so với giá trị chuyển nhượng của các bên nên khi các giao dịch dân sự bị vô hiệu không có thiệt hại thực tế, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật.

Đây là lần xét xử phúc thẩm lần 02. PHIÊN toà phúc thẩm lần thứ nhất đã hủy bản án sơ thẩm lần thứ nhất vì lý do không đưa anh K vào tham gia tố tụng. PHIÊN toà sơ thẩm lần 02 đã khắc phục được thiếu sót của Phiên toà sơ thẩm lần thứ nhất và đã có đường lối xét xử phù hợp với quy định của pháp luật.

Riêng ý kiến của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L cho rằng vụ án có dấu hiệu hình sự mới chỉ xuất hiện tại Phiên toà phúc thẩm lần 02 (các Phiên toà trước đó chưa có ý kiến, yêu cầu này), Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có quyền làm đơn đến các cơ quan có thẩm quyền và đưa ra các chứng cứ để các cơ quan có thẩm quyền xem xét yêu cầu của ông bà theo các thủ tục quy định của pháp luật hình sự.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn một phần phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Kết luận của Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên các Đ sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 122, 127, 129, 130, 136, 137, 138, 139, 140, 141 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 8, 9 và Điều 35 Luật Công chứng năm 2006;

- Khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm c Mục 2.3 phần II về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Khoản 1 Điều 27 và khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án ngày 27/02/2009;

- Điểm b, e Điều 2 Phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Toà án - Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án ngày 27/02/2009;

- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Toà án.

- Luật thi hành án dân sự;

Xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L do anh Nguyễn Việt H là đại diện ủy quyền.

II. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh Q.

III. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T.

IV. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1 là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tuấn V đối với anh Trần Thọ Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, cụ thể:

Tuyên bố:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V và bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện và là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Trần Thọ Đ số 871597 ngày 16/9/2011, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Tuấn V, có phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, xác nhận anh Trần Thọ Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn V, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.2 Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3056/CNQSDĐ/2011 ngày 17/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa anh Trần Thọ Đ và chị Hoàng Thị T với anh Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Nguyễn Thanh Q số BG 501545 ngày 28/10/2011, đứng tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Thanh Q, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.3 Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 475/2012/HĐCC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012 tại Văn

phòng Công chứng T giữa anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T số BI 630522 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đặng Thế Đ số BI 630521 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất ông Đặng Thế Đ, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.4 Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22/2012/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Đặng Thế Đ, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L số BM 197888 ngày 21/01/2013, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

2. Về trách nhiệm thanh toán khi giao dịch dân sự bị vô hiệu:

2.1. Buộc anh Trần K và vợ là chị Tô Thị T có trách nhiệm bồi thường trả anh Nguyễn Thanh Q 3.796.400.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng).

2.2. Buộc anh Nguyễn Thanh Q có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Anh Nguyễn Thanh Q có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ mỗi người 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

2.3 Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L số tiền chuyển nhượng đất đã

nhận là 4.800.000.000 đồng (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ mỗi người có trách nhiệm riêng thanh toán trả cho ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

3. Về trách nhiệm bồi thường :

- Buộc bà Trương Thị T, anh Trần Thọ Đ và Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) liên đới bồi thường trả ông Nguyễn Văn T số tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 9.389.000 đồng (Chín triệu, ba trăm tám chín nghìn đồng). Bà Trương Thị T, anh Trần Thọ Đ và Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) mỗi bên có trách nhiệm riêng thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T là 3.130.000 đồng (Ba triệu, một trăm ba mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Thọ Đ phải nộp 37.956.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Bà Trương Thị T phải nộp 37.756.000đ (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà T có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có xác nhận của địa phương nên được miễn giảm 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.790.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006857 ngày 23/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bà Trương Thị T còn phải nộp 12.088.000 đồng (Mười hai triệu, không trăm tám mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) phải nộp 37.756.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Anh Trần K và vợ là Tô Thị T phải chịu 107.928.000 đồng (Một trăm linh bảy triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, để sung công quỹ nhà nước.

- Anh Nguyễn Thanh Q và vợ chị Nguyễn Thị T phải chịu 113.000.000 đồng (Một trăm mười ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Hoàn trả chị Nguyễn Thị Hiền 6.790.000 đồng (Sáu triệu, bảy trăm chín mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006858 ngày 23/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật), anh Nguyễn Thanh Q mỗi bên phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại các Biên lai số 0003814, 0003815, 0003813 cùng ngày 25/10/2016 và Biên lai số 0003907 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, Văn phòng Công chứng T, anh Nguyễn Thanh Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Gia đình ông Nguyễn Tuấn V (do chị Nguyễn Thị H1 đại diện) có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m^2 ở Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội theo quyết định của bản án.

Bác các yêu cầu khác của các Đ sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Án xử công khai, phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện Đ;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS huyện Đ;
- Các Đ sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN **TÒA**

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

Đỗ Quảng Oai

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 124/2017/DS-PT

Ngày: 26/9/2017

"V/v: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

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

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Văn Toàn.

Bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2017/DS-PT ngày 08 tháng 8 năm 2017 về việc: "Yêu câu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Bà Lê Thị P và bà Đào Thị N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị P: Bà Đào Thị N.

Địa chỉ: Đường Y, phường TC, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều có mặt)

*** Bị đơn:**

Văn phòng Công chứng ĐA.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q.

Địa chỉ: Đường NQ, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

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

- Ông Đào Văn Đ. (Có mặt)

- Ông Đào Văn D. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố TA, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đào Thị Kim P1. (Vắng mặt)

- Bà Đào Thị T. (Có mặt)

- Ông Tăng Chiến H. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường LHP, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đào Văn B và ông Đào Văn T (Định cư tại Canada, có đơn từ chối tham gia tố tụng).

- Bà Trịnh Thị Đ1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường MHĐ, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trịnh Thị T2. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường LHP, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trịnh Thị X (đã mất)

Địa chỉ: Đường LHP, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đào Thị L. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường MK. Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đào Thị L1. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường BV, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

- Ông Đào Văn T3.

- Bà Hồ Thị M.

- Bà Đào Thị Thu H1.

Cùng địa chỉ: Khối B1, phường TN, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (Đều vắng mặt)

- Ông Đào Văn L2 (đã mất)

Địa chỉ: Đường HV, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đào Văn P2. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường HT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đào Thị Bích P3. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường TP, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đào Thị Bích L3. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường NCT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đào Văn N1.

- Ông Đào Văn H2.

- Bà Nguyễn Thị A.

Cùng địa chỉ: Đường MK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (Đều vắng mặt)

- Bà Đào Thị L4. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường HV, thị trấn ST, Tp. K, tỉnh Kon Tum.

- Bà Đào Thị S. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường LTK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người làm chứng:**

- Ông Lê Quang T4.

Địa chỉ: phường M, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị Thu H3.

Địa chỉ: phường TC, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Dương Thị T5 – Hàng xóm của bà Lê Thị P.

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng bà Lê Thị P trình bày:

Theo bản án số 55/2013/DSPT ngày 28/8/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, thì anh D (là con trai của tôi) có trách nhiệm phải thanh toán cho tôi giá trị ½ lô đất rẫy với số tiền là 2,5 tỷ đồng, số tiền này đến nay anh D vẫn chưa thanh toán cho tôi . Do đó, dẫn đến sự việc tôi b ị anh D ép lăn tay vào văn bản tặng cho tài sản cho cháu Đào Văn Đ và Đào Thị Kim P1 (đều là con của anh D). Tôi là người không biết chữ và cũng do tuổi già sức yếu (95 tuổi) nên khi con tôi đưa đi đâu tôi phải đi theo không cưỡng lại được. Thực tế tôi không biết gì về việc này, lẽ ra lúc đó anh D phải cho các con tôi được biế t và chứng kiến nhưng anh D đã giấu không cho ai biết . Sau khi tôi và các con tôi biết được , tôi đã đến Văn phòng công chứng (VPCC) yêu cầu hủy, nhưng do cháu Đ và P1 không đến nên Văn phòng công chứng không hủy được và Văn phòng công chứng đã hướng dẫn tôi khởi kiện ra tòa.

Trong suốt thời gian qua, hai cháu Đ và P1 (là cháu nội) không có trách nhiệm thăm nom, nuôi dưỡng tôi, để mặc tôi sống dựa vào 4 cô con gái. Nay tôi có ý kiến như sau: để có được số tài sản trên tôi đã vất vả lam l ũ dành dụm cả đời, nay tuổi già sức yếu cần có tiền để đề phòng lúc ốm đau , bất trắc và nuôi dưỡng bản thân . Vì thế

tôi khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án được Công chứng số 08443 ngày 26/12/2013 của Văn phòng công chứng Đại An.

Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng bà Đào Thị N trình bày:

Việc mẹ tôi (bà P) bị ông D ép lăn tay vào văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản cho hai cháu Đ và P1, chị em trong gia đình chúng tôi hoàn toàn không biết. Khi gia đình chúng tôi tiến hành bán nhà thì mới phát hiện ra. Lúc này, tôi cùng bà P lên Văn phòng công chứng ĐA để trình bày về việc này thì bên Văn phòng công chứng nói rằng lúc lập văn bản, bà P nói sao thì Văn phòng làm vậy, nếu bà P yêu cầu hủy thì Văn phòng cũng đồng ý hủy nhưng phải có mặt hai cháu Đ và P1 thì mới hủy được. Tuy nhiên, do chúng tôi liên lạc với hai cháu không được và tìm cũng không thấy nên VPCC ĐA đã hướng dẫn tôi khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án được Công chứng số 08443 ngày 26/12/2013 của VPCC ĐA.

Nay tôi có ý kiến như sau: Khi công chứng VPCC biết rằng mẹ tôi là người đã quá già yếu, mắt kém, tai điếc lại không biết chữ thì cần phải có sự chứng kiến hay đồng ý của chúng tôi (là những người có quyền hưởng di sản theo pháp luật). Hơn nữa, đối với căn nhà tại đường LHP, Tp. Buôn Ma Thuột, được thỏa thuận tặng cho, mẹ tôi đã sang nhượng cho ông Tăng Chiến H vào ngày 23/11/2015 và đã hoàn tất thủ tục sang nhượng. Đồng thời mẹ tôi cũng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong cho các đồng thừa kế toàn bộ số tiền đã nêu trong bản án. Mặt khác, nay mẹ tôi thường xuyên đau ốm mà hai cháu Đ và P1 lại không có trách nhiệm nuôi dưỡng và chăm sóc cho bà. Đây là tài sản duy nhất của bà, bà cần để đảm bảo cho quãng đời còn lại của bà. Do vậy, yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án được Công chứng số 08443 ngày 26/12/2013 của VPCC ĐA.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 26/12/2013, Văn phòng công chứng ĐA có thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án, công chứng số 08443 do bà Lê Thị P yêu cầu. Theo quy trình cụ thể như sau: sau khi nhận đơn yêu cầu công chứng, Văn phòng sẽ tiến hành kiểm tra hồ sơ. Sau khi kiểm tra hồ sơ cũng như nội dung văn bản thỏa thuận thấy phù hợp với văn bản, việc thỏa thuận không vi phạm pháp luật, đạo đức xã hội, các bên tự nguyện lập văn bản thỏa thuận, tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Kim P1 trình bày:

Tôi là cháu nội của bà Lê Thị P, trong thời gian bà P đang sống cùng với anh em chúng tôi, ngày 26/12/2013 tôi và anh trai tôi là Đào Văn Đ được bà Phê tự

nguyện làm thủ tục thỏa thuận tặng cho tài sản trong bản án đó là: Toàn bộ căn nhà tại Đường LHP, Tp. B, trị giá 3.100.000.000 đồng và số tiền 2.500.000.000 đồng do bố tôi là ông Đào Văn D thanh toán. Ngược lại thì tôi và anh Đ có nghĩa vụ thay bà P thanh toán cho các đồng thừa kế có tên trong bản án với tổng số tiền là 1.439.278.000 đồng. Tuy nhiên, anh em chúng tôi chưa kịp thực hiện thì bà P và bà N đã bán căn nhà Đường LHP nêu trên và đã thanh toán xong cho các đồng thừa kế. Nay bà P và bà N khởi kiện yêu cầu hủy văn bản trên, tôi không đồng ý.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Đ trình bày:

Nội dung như em tôi Đào Thị Kim P1 trình bày là đúng. Tuy nhiên, tất cả số tiền được nêu trong văn bản, đến nay anh em chúng tôi vẫn chưa nhận được đồng nào. Nay tôi có ý kiến như sau: tài sản trên là của bà nội tôi, nay bà nội tôi có nguyện vọng hủy văn bản thỏa thuận tặng cho trên, để cân đối phân chia cho các con cháu hay để dưỡng già thì cũng đều là việc tốt nên tôi đồng ý, không có thắc mắc gì. Đề nghị Tòa án hủy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án được công chứng số 08443 ngày 26/12/2013 của Văn phòng công chứng ĐA.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Chiến H trình bày:

Ngày 23/11/2015, tôi có mua của bà Lê Thị P căn nhà Đường LHP, Tp. B với số tiền 3.975.000.000 đồng, thanh toán làm nhiều lần (trong đó có chuyển vào tài khoản của Cơ quan Thi hành án để trả cho các đồng thừa kế và trả trực tiếp cho bà N là người được bà P ủy quyền). Tôi đã hoàn tất giấy tờ, thủ tục sang nhượng và cũng đã trả xong tiền vào tháng 01 năm 2016. Nay không còn liên quan gì nữa nên tôi xin khước từ tham gia tố tụng.

Tại bản ghi lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:

Theo bản án số 55/2013/DSPT ngày 28/8/2013 của Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng thì bà Lê Thị P có trách nhiệm hoàn trả phần di sản thừa kế của ông Đào Chi để lại cho các ông bà sau: Trịnh Thị Đ1, Trịnh Thị T2, Trịnh Thị X, Đào Văn B, Đào Văn T (Cư), Đào Thị T, Đào Thị N, Đào Văn D, Đào Thị L, Đào Thị L1, Đào Thị L4, mỗi người 110.714.000 đồng; bà Phê có trách nhiệm hoàn trả kỷ phần của ông C, được chia đều cho 4 người thừa kế gồm: Vợ là bà Hồ Thị M , các còn là bà Đào Thị L4, bà Đào Thị Thu H1 và ông Đào Văn T3, mỗi người 27.678.000 đồng, bà P có trách nhiệm hoàn trả kỷ phần của ông Đ1, được chia đều cho 07 người thừa kế gồm: bà Nguyễn Thị A, ông Đào Văn H2, bà Đào Thị Bích P3, bà Đào Thị Bích L3, ông Đào Văn L2, ông Đào Văn N1 và ông Đào Văn P2, mỗi người 15.816.000 đồng. Bà P đã chuyển nhượng căn nhà Đường LHP và đã thanh toán cho tôi phần di sản thừa kế mà tôi được hưởng. Tôi đã nhận đủ số tiền do bà P

thanh toán nên tôi không có ý kiến gì về việc khởi kiện của bà Lê Thị P và Đào Thị N và tôi xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản ghi lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị L4 và Trịnh Thị T2 trình bày:

Nội dung mà bà A đã khai là đúng, chúng tôi đã nhận đủ số tiền do bà P thanh toán, nên chúng tôi không có ý kiến gì về việc khởi kiện của bà Lê Thị P và Đào Thị N và chúng tôi xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn D trình bày:

Đây là tài sản của bà P, bà tự nguyện cho các cháu, lúc cho mọi người trong gia đình không có ý kiến gì, tôi cũng không biết sự việc này. Tự bà dẫn các cháu đến VPCC ĐA để làm thủ tục. Tôi không có mặt tại VPCC ĐA lúc ký hợp đồng tặng cho. Do bà N khởi kiện nên VPCC ĐA có mời chúng tôi lên làm việc. Khi làm việc tại VPCC ĐA thì có ghi âm, chụp hình lại sự việc và hiện nay tài liệu ghi âm, ghi hình do VPCC ĐA lưu giữ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn T trình bày:

Tôi là trưởng nam của gia đình nên tôi có nguyện vọng: Để căn nhà đường PNL hiện nay mẹ tôi đang ở sử dụng làm từ đường cho gia đình. Còn những tài sản khác của mẹ tôi thì để cho mẹ tôi dưỡng già. Nay mẹ tôi có nguyện vọng xin được hủy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản, mong Tòa án chấp nhận. Do hiện nay tôi đang định cư tại Canada, tôi không thể về thường xuyên được nên tôi từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Đ1, bà Đào Thị L, bà Đào Thị L1, bà Đào Thị T trình bày:

Việc mẹ chúng tôi (bà P) lập văn bản thỏa thuận tặng cho hai cháu Đ và P tài sản theo thi hành án, gia đình chúng tôi hoàn toàn không biết. Nay mẹ chúng tôi xác định: Bà bị ông Đào Văn D ép lăn tay vào văn bản này là đúng sự thật bởi mẹ chúng tôi đã quá già yếu, mắt kém, tai điếc lại không biết chữ. Thời điểm đó mẹ chúng tôi lại đang ở với ông D nên ông nói như thế nào mẹ tôi cũng phải nghe theo. Chúng tôi là những người cũng hàng thừa kế, có quyền hưởng di sản theo pháp luật. Lẽ ra, khi thực hiện việc này thì phải có sự chứng kiến hay đồng ý của chúng tôi, nhưng ông D đã giấu không cho ai biết. Còn mẹ tôi thì không có cách nào liên lạc để báo với chúng tôi. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi. Còn việc thanh toán tiền cho các đồng thừa kế thì mẹ chúng tôi đã thanh toán xong, không ai có ý kiến, thắc mắc gì.

Ý kiến của bà Đỗ Thị Thu H3 và bà Dương Thị T5 (là hàng xóm của bà P):

Trong suốt thời gian qua, anh Đ và chị P1 không có trách nhiệm thăm nom nuôi dưỡng bà P, để mặc bà P sống dựa vào 04 cô con gái. Do vậy, nay phát sinh vụ kiện, ý kiến của chúng tôi thấy rằng: đây là tài sản của bà đã vất vả lam lũ dành dụm cả đời, nay tuổi già sức yếu cần có tiền để đề phòng lúc đau ốm, và dưỡng già, nên bà có quyền định đoạt, mong Tòa án xem xét chấp nhận nguyện vọng của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng khoản 5, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 159; Điều 160; khoản 2 Điều 161; khoản 2 Điều 162; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 232; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 127, 132, 133, 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng khoản 4 Điều 35; khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 41 và Điều 45 Luật Công chứng năm 2006.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nôp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị P và bà Đào Thị N.

Tuyên bố, văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án, công chứng số 08443 ngày 26-12-2013 của Văn phòng Công chứng ĐA vô hiệu.

Án phí: Văn phòng Công chứng ĐA phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả cho bà Đào Thị N 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/32782 ngày 9/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2017 bị đơn Văn phòng Công chứng ĐA và ngày 19/6/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn D, bà Đào Thị Kim P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2017/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Lê Thị P và bà Đào Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn Văn phòng Công chứng ĐA giữ nguyên nội dung kháng cáo, anh Đào Văn Đ yêu cầu hủy văn bản công chứng và trả lại tài sản mà bà P tặng cho anh.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về phần thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của Pháp luật.

- Về nội dung:

Xét thấy người kháng cáo ông Đào Văn D, chị Đào Thị Kim P1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng do đó đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của ông D và chị P1.

Xét thấy văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản được lập giữa bà P và anh Đ, chị P1 vi phạm về mặt hình thức lẫn nội dung. Do đó, đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Xét thấy người kháng cáo là ông Đào Văn D, chị Đào Thị Kim P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu kháng cáo của ông D và chị P1.

[2] Xét lời khai của nguyên đơn cũng như lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và căn cứ vào nội dung, hình thức của Văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án được công chứng số 08443 ngày 26/12/2013 của Văn phòng Công chứng ĐA là vi phạm khoản 4 Điều 35, khoản 1 Điều 40 của Luật Công chứng năm 2006. Cụ thể:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 35 Luật Công chứng 2006 thì trong trường hợp có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng thì Công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định, trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng. Trong khi đó bà P là người yêu cầu công chứng thời điểm đó đã 90 tuổi, mắt kém, tai điếc, lại không biết chữ nhưng Công chứng viên không xác minh làm rõ về năng lực hành vi dân sự của bà P, người làm chứng cũng không phải do bà P mời và không ghi âm, quay hình hoặc có người trong hàng thừa kế chứng kiến nên văn bản được công chứng không bảo đảm sự khách quan. Đồng thời người làm chứng là ông Lê Quang T4 do Văn phòng công chứng chỉ định, tại mặt sau của trang 3 trong văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản có chữ ký người làm chứng là ông Lê Quang T4, địa chỉ: 312 CC Bàu Cát II, phường M, quận TB. Trong văn bản công chứng cũng không thể hiện ông Trình đã được đọc toàn bộ nội dung của văn bản tặng cho hay chưa, địa chỉ của ông cũng ghi không đúng, không đầy đủ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật công chứng 2006 thì "Chữ viết trong văn bản công chứng phải rõ ràng ,…" nhưng tại văn bản công chứng văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản trong bản án lại viết sai năm trong ngày của bản án là "20113" (BL 04). Mặt khác, văn bản công chứng còn thể hiện không đúng với thực tế, bà Lê Thị P là người già yếu, mắt kém, không biết chữ nhưng trong văn bản lại ghi "các

bên đã đọc lại văn bản thỏa thuận này, đã đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào văn bản thỏa thuận…" là không hợp lý.

[3] Tại (BL 05) thể hiện, sau khi bà P và các con của bà biết được việc bà bị ép lăn tay vào văn bản công chứng trên, bà đã đến Văn phòng Công chứng ĐA để yêu cầu hủy văn bản đó, lúc này công chứng viên đã thông báo cho những người tham gia trong văn bản , nhưng do anh Đ, chị P1 không đến nên Văn phòng công chứng không hủy được.

[4] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng ĐA mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn Văn phòng Công chứng ĐA phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do ông Đào Văn D, chị Đào Thị Kim P1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên số tiền tạm ứng án phí đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng ĐA, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đào Văn D và chị Đào Thị Kim P1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DSST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Căn cứ khoản 5, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 159; Điều 160; khoản 2 Điều 161; khoản 2 Điều 162; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 232; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 127, 132, 133, 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 4 Điều 35; khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 41 và Điều 45 Luật Công chứng năm 2006.

Căn cứ khoản 2 Điều 18, Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị P và bà Đào Thị N.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản theo bản án, công chứng số 08443 ngày 26-12-2013 của Văn phòng Công chứng ĐA vô hiệu.

[3] Phần án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Văn phòng Công chứng ĐA phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đào Thị N 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/32782 ngày 9/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Án phí phúc thẩm:

- Văn phòng Công chứng ĐA phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị T5 đã nộp thay Văn phòng Công chứng ĐA theo biên lai số AA/2016/0000737 ngày 28/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp B, tỉnh Đắk Lắk.

- Sung công quỹ nhà nước số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Châu Thị H đã nộp thay ông Đào Văn D và chị Đào Thị Kim P1 theo biên lai thu số AA/2016/0000740 ngày 29/6/2017 và biên lai thu số AA/2016/0000741 ngày 29/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn