

Bản án số: 01/2020/TCDS - ST
Ngày: 14/02/2020
Về việc "Tr/c liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY TIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Văn Sỡi.

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Vũ Quốc Phòng.

+ Ông Nguyễn Minh Tuấn.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tươi - Thư ký Toà án nhân dân huyện
Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Tiên tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Tú – KSV.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Duy Tiên,
tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2019/TLST- DS ngày
02 tháng 7 năm 2019 về việc kiện "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:
10/2019/QĐXXST - DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã D, thị xã D, tỉnh Hà Nam.

* *Bị đơn:* Văn phòng công chứng Duy Tiên;

Địa chỉ: A2 - Lô1 Khu đô thị mới Đ, huyện D, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 - Trưởng văn phòng.

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

- Bà Bùi Thị L, sinh năm 1956;

- Anh Kiều Hạnh C, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Hà Nam.

- Anh Kiều Ngọc K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Thôn Tr, xã D, huyện D, tỉnh Hà Nam.

- Anh Kiều Thiện Duy, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu đô thị Đ, huyện D, tỉnh Hà Nam;

Phiên tòa: Có mặt ông T; bà T1 (có đơn xin xử vắng mặt); bà L, anh C, anh K, anh D (vắng mặt lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 07/12/2012, ông và bà Bùi Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, với nội dung: Bà L chuyển nhượng cho ông 72 m², tại thửa số 83 tờ bản đồ PL 08 thuộc thôn Trinh, xã Duy Minh, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 529777 ngày 06/6/2006 mang tên hai vợ chồng là ông Kiều Tiến Tự và bà Bùi Thị L cùng các tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Duy Tiên theo số công chứng 1029 quyền số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012.

Sau khi làm thủ tục và công chứng, ông mới phát hiện thửa đất cùng các tài sản gắn liền với đất mà bà L chuyển nhượng thì ông Kiều Tiến T2 đã chết. Như vậy diện tích đất và tài sản trên đất phần của ông T2 phải chia theo thừa kế, trong khi đó bà L tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông và ông không được thông báo biết việc này. Do vậy, việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đó của Văn phòng công chứng D là vi phạm pháp luật.

Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên tuyên bố văn bản công chứng số 1029 quyền số 02 – TP/CC – SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 của Văn phòng công chứng D vô hiệu. Ông không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng số 1029 ngày 07/12/2012 vô hiệu.

Theo bà Nguyễn Thị T1, đại diện theo pháp luật cho Văn phòng công chứng D, trình bày:

Ngày 07/12/2012, bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Xuân T đến Văn phòng công chứng D, yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và ông T. Sau khi nghiên cứu hồ sơ bà thấy, chồng bà L là Kiều Tiến T2 đã chết và ông T2 với bà L có ba người con chung là: Kiều Hạnh C, Kiều Ngọc K, Kiều Thiện D. Bà đã giải thích cho ông T, bà L biết một mình bà L không thể thực hiện được việc chuyển nhượng tài sản này nên bà đã từ chối. Nhưng bà L trình bày, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công chứng, thực chất là việc vay tiền giữa bà L và ông T, ông T đã giao cho bà 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Việc công chứng Hợp đồng chuyển

nhượng chỉ để hai bên tin tưởng nhau và ràng buộc trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình. Do bà L là người quen và đã nhiều tuổi nên bà nể nang mà công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và ông T tại số công chứng 1029 quyển số 02 - P/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012. Bà thấy việc bà công chứng Hợp đồng chuyển nhượng trên là sai, bà xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Bà Bùi Thị L, anh Kiều Hạnh C, anh Kiều Ngọc K và anh Kiều Thiện D, cùng có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Tiên. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* **Về tố tụng:** Ông Nguyễn Xuân T khởi kiện tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với văn bản công chứng số 1029 quyển số 02 – TP/CC – SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 của Văn phòng công chứng D có địa chỉ tại Khu đô thị mới Đ, huyện D, tỉnh Hà Nam, về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân T và bà Bùi Thị L nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam theo quy định tại điểm 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị L, anh Kiều Hạnh C, anh Kiều Ngọc K và anh Kiều Thiện D đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến làm việc và triệu tập họp lệ lần hai tham gia phiên tòa nhưng không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* **Về nội dung:** Xét việc khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1029 quyển số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 của Văn phòng công chứng D vô hiệu, thấy rằng:

Ông Nguyễn Xuân T và bà Bùi Thị L có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 72 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 83 tờ bản đồ PL 08 thuộc thôn T, xã D1, huyện D, tỉnh Hà Nam, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng là ông Kiều Tiến T2 và bà Bùi Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng này đã công chứng tại Văn phòng công chứng D theo số công chứng 1029 quyển số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012. Qua

xem xét các tài liệu thu thập, theo Công văn số: 01/CV - TNMT ngày 06/01/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Duy Tiên thì diện tích đất 72 m² tại thửa số 83 tờ bản đồ PL 08 thuộc thôn T, xã D1, huyện D, đã được Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AE 529777 ngày 06/6/2006, thuộc quyền sử dụng chung của ông Kiều Tiên T2 và bà Bùi Thị L.

Ông Kiều Tiên T2 chết ngày 11/10/2012, đến ngày 07/12/2012 ông Nguyễn Xuân T và Bùi Thị L mới xác lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 83 nêu trên. Lẽ ra, khi tiếp nhận Hồ sơ xin công chứng hợp đồng chuyển nhượng đó thì Văn phòng công chứng D phải xem xét tài liệu trong hồ sơ đã đầy đủ chưa, có hợp pháp không; người chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng hay không? Rõ ràng đại diện Văn phòng công chứng D đã phát hiện diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản trên đất có cả quyền sử dụng của ông Kiều Tiên T2 thì Văn phòng công chứng D phải yêu cầu hai bên làm rõ những vấn đề mà việc giao kết hợp đồng còn chưa rõ ràng hoặc áp dụng các biện pháp mà Luật công chứng cho phép để xác minh. Nếu thấy tài liệu đã đầy đủ, hợp lệ thì thụ lý và công chứng, nếu không làm rõ được thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng theo khoản 4 Điều 35 Luật công chứng năm 2006.

Ở đây, ông T2 đã chết trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng D. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đứng tên ông Kiều Tiên T2, trên đất còn có nhà ở, các công trình xây dựng khác. Đồng thời, ông T2 và bà L có ba người con chung là anh Kiều Hạnh C, anh Kiều Ngọc K và anh Kiều Thiện D. Như vậy, cần phải xem xét ông T2 có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất hay không? Ba người con của ông T2, bà L có công sức đóng góp đối với tài sản yêu cầu công chứng hay không? Văn phòng công chứng D vẫn chưa làm rõ những vấn đề nêu trên mà đã thực hiện việc công chứng tại số công chứng 1029 quyển số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân T và bà Bùi Thị L là vi phạm Điều 35 Luật công chứng năm 2006.

Quan điểm của bà Nguyễn Thị T1 - đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng D thừa nhận, bà L không có quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng và có giải thích cho đương sự hiểu. Nay bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công chứng không đúng quy định của Luật công chứng. Đối với lý do hai bên đã giao tiền, do nỗ lực nên bà công chứng là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, việc ông Nguyễn Xuân T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 1029 quyển số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và ông T vô hiệu là đúng pháp luật.

Về hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nêu trên, ông Nguyễn Xuân T không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

Về án phí sơ thẩm: Văn phòng công chứng D phải chịu theo Nghị quyết 326/NQ - UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án án phí, lệ phí Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

- Điểm b khoản 1, khoản 3, khoản 5 Điều 35; Điều 45 Luật công chứng năm 2006.

- Khoản 11 Điều 26; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015.

- Nghị quyết 326/NQ - UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Tuyên bố văn bản công chứng số 1029 quyển số 02 – TP/CC - SCC/HĐCC ngày 07/12/2012 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Xuân T đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 83, tờ bản đồ PL 08 thuộc thôn T, xã D1, huyện D vô hiệu.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng công chứng D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn lại cho ông Nguyễn Xuân T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003036 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Tiên.

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.

Án xử công khai. 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 sao bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Viện kiểm sát huyện Duy Tiên;
- Chi cục THADS huyện Duy Tiên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

PHẠM VĂN SỞI