

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 19/2024/DS-PT
Ngày 07 – 9 – 2024
V/v tranh chấp tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Khanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nghĩa

Ông Trương Quyết Thắng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Khánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Ông Trần Xuân Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2024/TLPT-DS ngày 18/6/2024 về việc: "Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1258/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1325/2024/QĐPT-DS ngày 16/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Đỗ Văn Ch

Địa chỉ: Xóm 02, xã S, huyện H, tỉnh N. Có mặt.

+ Bà Đoàn Thị T1

Địa chỉ: Xóm 02, xã S, huyện H, tỉnh N. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

+ Ông Bùi Văn H

Địa chỉ: Tổ 17, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H

Địa chỉ: Tổ 26, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Bị đơn: Bà Trương Thị Th

Địa chỉ: Tổ 23, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh H

Địa chỉ: Số 007, phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Tạ Thị M

Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Thị M – Trưởng văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ

Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn Ch

Địa chỉ: Xóm 02, xã S, huyện H, tỉnh Nam Định

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đỗ Văn Ch được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091624 ngày 19/05/2020 thửa đất số 113, tờ bản đồ 09, diện tích 1.329m² tại thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Khoảng tháng 6/2020, khi ông và vợ là Đoàn Thị T1 đang ở nhà tại xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định thì bà Trương Thị Th đến nhà và nói ông bà ký giấy tờ cho cô Đỗ Thị H (là cô ruột của ông Ch). Vì tin tưởng là cô ruột nhờ nên ông, bà không xem nội dung mà ký vào các giấy tờ theo chỉ dẫn của bà Th. Sau này ông Ch và bà T1 mới biết hồ sơ bà Th đưa là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất của ông Ch nêu trên cho bà Trương Thị Th. Sau đó, bà Trương Thị Th mang hồ sơ về Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh L (nay là Văn phòng công chứng Tạ Thị M) làm thủ tục công chứng hợp đồng trên. Ngày ghi trong hợp đồng là ngày 30/6/2020, do công chứng viên Nguyễn Anh L là người thực hiện chứng kiến việc ký hợp đồng giữa bên bán ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với bên mua bà Trương Thị Th. Tuy nhiên trên thực tế ngày 30/6/2020 ông Ch và bà T1 không có mặt tại phòng công chứng, tại thời điểm đó ông Ch và bà T1 có mặt ở nhà tại xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh N, không gặp người nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Th cũng như không hề có sự chứng kiến của công chứng viên Nguyễn Anh L như lời chứng được ghi tại Hợp đồng. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm nghiêm

trọng nguyên tắc công chứng được quy định tại Điều 44 về địa điểm công chứng, Điều 48 về ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng của Luật Công chứng.

Sau khi công chứng hợp đồng, bà Th đã mang hồ sơ đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 742474 cấp ngày 22/7/2020 mang tên người sử dụng Trương Thị Th. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trương Thị Th” của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L công chứng là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị Th phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa: Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị Th đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020, gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Bị đơn bà Trương Thị Th, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2010 bà Trương Thị Th có mua của bà Kim Thị D ở thôn 9, xã Đ tổng diện tích đất vườn tạp 1500m² (Trên thực tế diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi làm đường xuyên á là 1329,0m²), khi mua bán hai bên có làm giấy mua bán viết tay với giá 200.000.000đồng. Do diện tích đất này là đất vườn nên bà Th đã nhờ ông Đỗ Văn Ch đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo quyền lợi của mình, tránh tranh chấp sau này ông Ch đã viết giấy bán đất cho bà Th toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì việc mua bán đất viết tay không có giá trị pháp lý nên bà Th đã liên hệ và mời vợ chồng ông Ch và bà T1 lên Lào Cai để ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau khi ký xong hợp đồng công chứng vợ chồng ông Ch và bà T1 được bà Th trả cho 7.000.000đồng. Việc ông Ch, bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục công chứng hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, bà Th không lừa dối ông Ch, bà T1 ký hợp đồng như lời trình bày của nguyên đơn. Vì vậy, bà Th không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tạ Thị M (trước đây là Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L) trình bày:

Ngày 30/6/2020 bà Trương Thị Th mang hồ sơ gồm: Sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của bà Th, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP091624, số vào sổ CH 02217 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/5/2020 mang tên Đỗ Văn Ch; ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 xuất trình giấy tờ nhân thân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Qua đối chiếu hồ sơ đầy đủ, rõ ràng, người yêu cầu công chứng và người tham gia ký kết hợp đồng đầy đủ nên nhân viên văn phòng công chứng Nguyễn Anh L đã soạn thảo hợp đồng và cho các bên đọc lại, giải thích các quyền và nghĩa vụ, các bên đều tự đọc hợp đồng,

đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng, ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên.

Sau khi các bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên Nguyễn Anh L tiếp tục xem xét hồ sơ, đối chiếu bản gốc, bản sao, các thông tin của những người tham gia giao dịch, đối chiếu khuôn mặt, chữ ký và dấu vân tay của những người tham gia ký kết hợp đồng công chứng, thấy rằng toàn bộ hồ sơ, con người tham gia giao dịch đều phù hợp nên phát hành lời chứng thực đính kèm hợp đồng, ký vào từng trang, từng mặt của hợp đồng và giao hợp đồng cho các bên.

Như vậy văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trương Thị Th ” của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L đã thực hiện đúng trình tự, đúng quy định của luật dân sự, luật đất đai và luật công chứng. Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 400; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 5; Khoản 1 Điều 44 Luật công chứng 2014; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị Th ” của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị Th phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị Th đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/4/2022, nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 131, Điều 407, Điều 400, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, Điều 40, Điều 41, khoản 1 Điều 44, khoản 1 Điều 48, Điều 50, Điều 51 Luật Công chứng 2014; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 như sau:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị Th ” của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị Th phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị Th đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/7/2023, bà Trương Thị Th có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 26/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2023/KN-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 12/2024/DS-GĐT và quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 29/2023/KN-DS ngày 26/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai về vụ án “Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa

nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 với bị đơn bà Trương Thị Th cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai; giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện nhưng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, vụ án được tiến hành theo quy định của pháp luật về xét xử phúc thẩm, xét kháng cáo của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Bị đơn bà Trương Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến cho rằng văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tạ Thị M là ông Nguyễn Văn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết về việc Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn Ch, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Tuyên án phí và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch có đầy đủ nội dung, đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về mối quan hệ pháp luật: Trong vụ án này, các đương sự tranh chấp với nhau về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lời chứng của công chứng viên. Do đó căn cứ vào Điều 52 Luật Công chứng và khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu của nguyên đơn là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” là không đúng.

[3] Về nguồn gốc của thửa đất là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông Đỗ Văn Ch được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 091624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02217 ngày 19/5/2020 đối với thửa đất số 113. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng ông Ch chỉ đứng tên hộ bà Đỗ Thị H, nguồn gốc thửa đất là do bà H nhận ủy quyền của bà Kim Thị D để bán hộ bà D 4.000m² tại thôn C, xã Đ. Sau khi nhận ủy quyền, bà H đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho 03 người gồm ông Ch, ông T, ông Ph và những người này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người làm chứng bà Đỗ Thị H xác định thửa đất 113 là do năm 2012 bà và bà Th cùng nhau mua chung của bà Kim Thị D và bà có nhờ ông Ch là cháu của bà, có hộ khẩu thường trú tại địa phương đứng tên hộ. Bà H và bà Th thỏa thuận mỗi người được ½ diện tích đất nên năm 2019 bà đưa giấy tờ cá nhân của ông Ch, bà T1 cho bà Th để nhờ bà Th tách thửa hộ. Nhưng người làm chứng bà Đỗ Thị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mua chung đất, việc thỏa thuận phân chia mỗi người ½ lô đất và thỏa thuận nhờ bà Th làm thủ tục tách thửa hộ bà Hát.

Trong khi đó, bà Kim Thị D là người bán đất và chị Trần Thị Huệ là người làm chứng đều xác nhận ngày 15/10/2010 bà Kim Thị D bán thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 30/6/2020 cho bà Trương Thị Th, ngoài ra không bán đất cho ai khác (Bút lục 123 – 124; 126). Ngoài ra, chị Huệ cũng khai việc bà Th có nhờ bà Kim Thị D ký hồ sơ chuyển nhượng cho người khác có hộ khẩu tại địa phương và ký giấy ủy quyền cho bà Đỗ Thị H để đi làm các thủ tục chuyển nhượng với mục đích để sau này chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở. Như vậy, lời khai của người làm chứng bà Kim Thị D, chị Trần Thị H phù hợp với lời khai của bị đơn bà Trương Thị Th, phù hợp với văn bản ủy quyền của bà Dung nhờ bà H bán đất hộ cũng như giấy tờ mua bán đất (viết tay) giữa bà Dung với bà Th. Việc nguyên đơn cho rằng đứng tên hộ bà H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực chất là đứng tên hộ bà Th, bản chất không có việc mua bán giữa bà Dung và bà H mà chỉ có việc mua bán giữa bà Th và bà Dung.

Mặt khác, bà Th cũng là người phát hiện ra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Ch không đúng với thực địa nên đã làm đơn đề nghị kiểm tra vị trí thửa đất ngày 03/01/2020, ngày 06/01/2020 và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng và thực tế sử dụng (Bút lục 254 – 261). Như vậy có thể thấy, bà Th vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 113 từ khi mua bán với bà Kim Thị D cho đến nay và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Ch từ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Do đó, từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc thửa đất 113 là của bà Trương Thị Th mua của bà Kim Thị D.

[4] Xét tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu:

[4.1] Về điều kiện có hiệu lực của văn bản công chứng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số 732, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) được thể hiện dưới hình thức văn bản, được công chứng viên chứng nhận theo quy định, đủ điều kiện là văn bản công chứng theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự; Điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 500 Luật Đất đai, khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng.

Về chủ thể: Người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 và người nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Th đều là cá nhân, có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia ký kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đều tự mình ký xác nhận nội dung trong Hợp đồng, thể hiện ý chí của cá nhân phù hợp với quy định tại Điều 47 Luật Công chứng. Việc nguyên đơn đưa ra lý do bị lừa dối, do ông bà tin tưởng, không đọc nội dung mà ký vào toàn bộ giấy tờ do bà Th mang đến nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, do đó không có cơ sở để khẳng định việc ông, bà bị lừa dối ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định tại thời điểm giao kết Hợp đồng trên, các bên tham gia ký kết hợp đồng đảm bảo về điều kiện chủ thể của hợp đồng, có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập.

Về mục đích, nội dung: Ông Đỗ Văn Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 113; Tờ bản đồ số 09; Diện tích 1329,0m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2068; Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất: Đất trồng. Toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 091624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02217 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/5/2020 cho ông Đỗ Văn Ch, năm sinh 1968, CMND số 063 392 862, địa chỉ thường trú: thôn C 1, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai (sau đây gọi tắt là thửa đất 113). Mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Đối tượng của Hợp đồng đã được đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật vào ngày 01/7/2020 (Bút lục 114) theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

[4.2] Về thủ tục, trình tự công chứng:

Về hồ sơ yêu cầu công chứng: Theo hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Tạ Thị M cung cấp (Bút lục 302 – 318), hồ sơ yêu cầu công chứng có các giấy tờ sau: Phiếu yêu cầu công chứng; Giấy chứng minh nhân dân mang tên Đỗ Văn Ch, Đoàn Thị T1, Trương Thị Th ; Sổ hộ khẩu chủ hộ Đỗ Văn Ch; Sổ hộ khẩu chủ hộ Trương Thị Th ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091624 mang tên Đỗ Văn Ch. Như vậy, hồ sơ đã đảm bảo các giấy tờ được quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng.

Về trình tự: Tại Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đoạt (Bút lục 72) và Biên bản lấy lời khai của đương sự ông Nguyễn Anh L (Bút lục 87) đều xác định:

Ngày 30/6/2020, bà Trương Thị Th mang hồ sơ gồm: Sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của bà Th, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP091624, số vào sổ CH 02217 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/5/2020 mang tên Đỗ Văn Ch; ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 xuất trình giấy tờ nhân thân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Qua đối chiếu hồ sơ đầy đủ, rõ ràng, người yêu cầu công chứng và người tham gia ký kết hợp đồng đầy đủ nên nhân viên Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng và cho các bên đọc lại, giải thích các quyền và nghĩa vụ, các bên đều tự đọc hợp đồng, đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng, ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Sau khi các bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên tiếp tục xem xét hồ sơ, đối chiếu bản gốc, bản sao, các thông tin của những người tham gia giao dịch, đối chiếu khuôn mặt, chữ ký và dấu vân tay của những người tham gia ký kết hợp đồng công chứng, thấy rằng toàn bộ hồ sơ, con người tham gia giao dịch đều phù hợp nên phát hành lời chứng thực đính kèm hợp đồng, ký vào từng trang, từng mặt của hợp đồng và giao hợp đồng cho các bên. Như vậy, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và Điều 41 Luật Công chứng.

[4.3] Về phạm vi, thời hạn, địa điểm, chữ viết, ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng:

Ông Ch, bà T1 trình bày vào ngày 30/6/2020 ông bà không có mặt tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh L mà ông bà bán thịt lợn tại nhà ở xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh N và có hai người làm chứng là anh Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn S. Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 29/11/2021, anh Nguyễn Văn Th cho rằng khoảng khung giờ từ 03 giờ đến 05 giờ ngày 30/6/2020 có đến nhà ông Ch và bà T1 để lấy thịt lợn về bán, sau khoảng khung giờ trên cũng không đến nhà ông Ch nữa, ngoài ra anh Th cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác. Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 04/01/2022, ông Nguyễn Văn S khai rằng vào 07 giờ đến 09 giờ ngày 30/6/2020 ông Sang cũng có đến nhà ông Ch và bà T1 để mua thịt lợn về bán và ông Ch có ghi vào sổ bán hàng thịt lợn. Ngoài ra, ông Sang cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc ngày 30/6/2020 ông có mặt tại nhà ông Ch để mua thịt lợn. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 11/9/2022 thể hiện: Nguyên đơn khẳng định ngoài hai người làm chứng nêu trên thì nguyên đơn không còn tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông Ch và bà T1 có mặt tại nhà để bán thịt lợn trong ngày 30/6/2020.

Quá trình xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án lần thứ nhất, Nguyên đơn có xuất trình sổ ghi chép việc bán hàng (do Nguyên đơn tự lập) và cho rằng tại sổ ghi chép (được tính theo ngày âm lịch) ngày 10/5/2020 âm lịch (tức ngày 30/6/2020 dương lịch), ông Ch, bà T1 có bán hàng tại địa phương nơi cư trú. Xét sổ ghi chép việc bán hàng của ông Ch và bà T1 thấy rằng, tại sổ ghi chép bán hàng

do ông Ch, bà T1 xuất trình thể hiện ngày 10/5, ông Ch, bà T1 có ghi chép về việc bán hàng cho một số khách nhưng trong danh sách khách hàng không có tên ông Nguyễn Văn S. Mặt khác, ông Ch và bà T1 trình bày là ghi sổ bán hàng theo ngày âm lịch nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại sổ ghi ngày 10/5 nhưng không ghi rõ là năm nào. Ngoài ra, trong sổ nếu tính theo dương lịch thì ông Ch và bà T1 chỉ bán hàng ngày 29/6 và ngày 01/7, ngày 30/6 không thể hiện tại sổ việc bán hàng của ông Ch, bà T1. Như vậy, lời khai của ông Ch và bà T1 mâu thuẫn với lời khai của người làm chứng và tài liệu do ông Ch, bà T1 xuất trình. Chị Lưu Thị Quỳnh H (là nhân viên văn phòng công chứng Nguyễn Anh L) xác nhận ngày 30/6/2020 chị có làm việc tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh L và chị là người thu phí công chứng của bà Trương Thị Th là 80.000 đồng; vào cuối buổi chiều ngày 30/6/2020 thì cả bà Trương Thị Th và ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 đều có mặt tại Văn phòng công chứng để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 giữa ông Ch, bà T1 với bà Th có hiệu lực là có cơ sở.

[4.4] Về lời chứng của công chứng viên:

Sau khi xem xét toàn diện hồ sơ công chứng, chữ ký, chữ viết, điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch, xét thấy tài liệu, con người phù hợp và hợp pháp nên công chứng viên ban hành lời chứng kèm theo hợp đồng, ký tên, đóng dấu Văn phòng công chứng, có đầy đủ nội dung quy định tại Điều 46 Luật Công chứng, Điều 22 Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/6/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật công chứng, Lời chứng đúng quy định theo mẫu TP-CC-20 kèm theo Thông tư. Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy Lời chứng của công chứng viên kèm theo Hợp đồng đã đảm bảo quy định của pháp luật, phù hợp với sự thật khách quan và ý chí của các bên tham gia giao dịch.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số 732, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 giữa bên chuyên nhượng ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Th và Lời chứng của công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L là hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; Điều 5 Luật Công chứng và Điều 503 Bộ luật Dân sự.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành lấy lời khai của nguyên đơn xác định từ trước đến nay, bà Th là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất chứ không phải ông Ch. Sau khi bản án phúc thẩm lần thứ nhất có hiệu lực pháp luật, ông Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho người thứ ba là ông Bùi Văn Th, sinh năm 1990, địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 507394, vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 02961 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/9/2023.

Bị đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Bùi Văn Th. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu của bị đơn là ngoài phạm vi kháng cáo và không liên quan đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, người kháng cáo ông Đỗ Văn Ch không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông Đỗ Văn Ch không được chấp nhận.

Sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm về xác định mối quan hệ pháp luật và chưa nhận định về lời chứng của công chứng viên, Hợp đồng công chứng và chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng nhưng đã đánh giá đúng nguồn gốc và bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông Ch, bà T1, không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự, vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch, bà Đoàn Thị T1 phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là đúng theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Đỗ Văn Ch phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 5, khoản 11 Điều 26, Điều a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 400; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 5; Khoản 1 Điều 44; Điều 46 Luật công chứng 2014; Điều a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 với người

nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị Th ” của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L là vô hiệu;

- Buộc bà Trương Thị Th phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị Th đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000957 ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai. Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định ngày 21/01/2022. Xác nhận nguyên đơn ông Đỗ Văn Ch và bà Đoàn Thị T1 đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn Ch phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Đỗ Văn Ch đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001490 ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai (do bà Nguyễn Thiên H nộp thay). Ông Đỗ Văn Ch đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TP. L;
- Chi cục THADS TP. L;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Bùi Văn Khanh

