

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **253/2024/DS-PT**

Ngày **16-9-2024**

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;
Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Nguyễn Thị Quyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”. Do Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 214/2024/QĐXX-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số: 629/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu;

Chỗ ở: số nhà 1203/16, thôn 1, xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Phương D**, sinh năm 1966

Nơi cư trú: **khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Hữu N**, sinh năm 1978. Nơi cư trú: **số I, tổ G, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.** (Văn bản ủy quyền

lập ngày 09/11/2023 được chứng thực tại Văn phòng C tỉnh Đồng Nai; số chứng 2072, quyển số 3/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD).

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

3.1 **Chị Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1987

Nơi cư trú: khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. **Chị Nguyễn Thị Thảo H1**, sinh năm 1991

Nơi cư trú: số I, đường số A, tổ A, khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.3. **Ông Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1955

Nơi cư trú: thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Ông H, chị T, chị H1 có đơn xin vắng mặt; ông N và ông H2 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, đơn rút và thay đổi yêu cầu khởi kiện, bản tường trình, biên bản lấy lời khai nguyên đơn là ông **Lê Minh H** trình bày:

Qua có người giới thiệu nên năm 2011, ông cùng với ông **Nguyễn Văn H2** có gặp ông **Nguyễn Văn M** để nhận chuyển nhượng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích đất 218m² tọa lạc tại khu A, ấp C, xã X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai). Sau khi xem xét giấy tờ đất thì các bên đồng ý chuyển nhượng, do vợ ông **M** là bà **D** đang làm công nhân ở **T** nên ông **M** nói tất cả mọi người đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng viên **Lê Hà Phương T1** - Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng 23, quyển số 01/ TP/CC-SCC/HĐGD thì ông đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông **M**; các bên có lập Giấy cam kết hợp đồng chuyển nhượng đất cùng ngày 21/6/2011.

Ngày 15/02/2012, Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 057288 đứng tên ông và ông **Nguyễn Văn H2** đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích đất 218m². Việc nhận chuyển nhượng đất của ông **M** thì ông **H2** có hùn vào số tiền 50.000.000 đồng, nhưng sau đó ông đã trả cho ông **H2** số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 01/8/2012 ngay tại Phòng C2 khi ông **Nguyễn Văn H2** chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công chứng viên **Đặng Thanh B** - Văn phòng C3 chứng nhận số 274/2012/HĐCN, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ông **H** đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 329958 ngày 16/5/2013.

Đến năm 2015, ông đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, sau khi đo đạc diện tích tăng lên do chênh lệch giữa 02 lần đo đạc, ngày 12/4/2016, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 869278 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 06 có diện tích 260,4m² (cũ là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích đất 218m²) tọa lạc tại **ấp C, xã X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai**.

Thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông **M** thì trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông **M** đã bàn giao đất nhà cho ông, ông có khóa cửa lại không sử dụng vì ông ở xa. Ông **M** lợi dụng ông không quản lý tài sản phá cửa vào ở, đến tháng 7/2016 ông **M** chết, ông có khóa cửa nhà lại. Ngày 21/9/2016, bà **D** tự động phá cửa vào ở và kê vật liệu xây dựng vào sửa nhà, ông có làm đơn lên **Ủy ban nhân dân xã X** giải quyết nhưng không thành.

Ngày 04/4/2018, ông có làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai yêu cầu bà **D** trả lại đất và nhà mà ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khoảng 100m² đất thửa 24B liền kề.

Sau đó bà **D** có khởi kiện **Văn phòng C1** đến Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom để tuyên vô hiệu Văn bản công chứng số 23 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, ông **H2** và ông **H**; tại Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **D**.

Không đồng ý với kết quả xét xử nên ông kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, tại Bản án số 97/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử giữ nguyên Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, không giải quyết hậu quả khi tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu vì các đương sự không yêu cầu.

Ngày 30/10/2023, ông đã làm đơn rút và thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:
Ông xin rút lại yêu cầu khởi kiện bà **D** trả lại diện tích đất 260m² tại thửa 24A và khoảng 100m² tại thửa 24B, cùng tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại **khu phố C, nay là phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** và thay đổi yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên Văn bản công chứng vô hiệu, buộc bà **Trần Thị Phương D** phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà ông chồng bà **D** là **Nguyễn Thanh M1** đã nhận của ông, bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu giá trị quyền sử dụng đất tại Chứng thư thẩm định giá số 311 ngày 10/10/2023 của **Công ty cổ phần T2** là 3.458.000.000 đồng - 300.000.000 đồng = 3.158.000.000/2 là 1.579.000.000 đồng. Tổng số tiền ông yêu cầu bà **Trần Thị Phương D** phải trả cho ông là 1.879.000.000 đồng, về tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên đất ông không có ý kiến tranh chấp gì.

Lý do ông yêu cầu số tiền bồi thường thiệt hại 50% chỉ là lỗi của ông M1 đưa người phụ nữ giả mạo bà D để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Ông chỉ yêu cầu bà Trần Thị Phương D có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.879.000.000 đồng, còn 02 người con của ông M1 là chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị Thảo H1, sinh năm 1991 thì ông không yêu cầu gì.

Ông không có yêu cầu xem xét trách nhiệm của Công chứng viên khi công chứng hợp đồng hay yêu cầu Phòng C2, Phòng C4 bồi thường thiệt hại đối với việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng trên, đề nghị Tòa án không đưa Phòng C2, Phòng C4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông thống nhất và đồng ý với Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4803/2021 ngày 22/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L; Chứng thư thẩm định giá tài sản số 311/TĐG-CT ngày 10/10/2023 của Công ty cổ phần T2 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về yêu cầu phản tố của bà D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 274 ngày 01/8/2012 giữa ông và ông Nguyễn Văn H2 đối với thửa đất số 63, TĐĐ 09 (nay là thửa 43, TĐĐ 09) phường X, L, Đồng Nai do Văn phòng Công chứng Đặng Thanh B công chứng và hủy Giấy chứng nhận số CE 963290 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 06 do ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý.

Về chi phí tố tụng: Ông yêu cầu bà Trần Thị Phương D phải trả lại số tiền thẩm định giá tài sản là 33.000.000 đồng, đo đạc là 3.467.499 đồng và xem xét, thẩm định tại chỗ lần 01 là 1.500.000 đồng, lần 02 là 2.000.000 đồng, P sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần 1 là 50.000 đồng và lần 2 là 40.000 đồng. Tổng số tiền là: 40.057.499 đồng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

**Tại biên bản lấy lời khai, Bản tự khai đại diện bị đơn, bị đơn bà Trần Thị Phương D trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1966. Nơi thường trú: khu B, ấp C, xã X, thị xã L, Đồng Nai nay là khu phố C, phường X, thành phố L, Đồng Nai tiến đến hôn nhân năm 1988, có đăng ký kết hôn, là vợ chồng hợp pháp. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng ông bà cùng tạo lập nên tài sản chung là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích 218m². Đất tọa lạc tại khu A, ấp C, xã X, thị xã L, Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do cuộc sống có nhiều mâu thuẫn nên vợ chồng đã sống ly thân, năm 2012 bà phát hiện thửa đất của vợ chồng đã chuyển nhượng cho ông Lê Minh H, sinh năm

1964. Địa chỉ: T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1955. Địa chỉ: T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà bà không hề hay biết cũng không ký giấy tờ gì cho phép sang tên.

Sau khi tìm hiểu sự việc thì bà được biết ông M1 mang thửa đất đi vay tiền và thế chấp cho việc vay tiền. Bọn họ đã thông đồng với nhau nhờ người đóng giả bà, ký giả chữ ký của bà, giả làm đơn có mất Chứng minh nhân dân nhờ Công an xã X xác nhận để thay Chứng minh nhân dân nộp cho Phòng công chứng (vì chứng minh của bà thì họ không thể có được). Mặc dù không có bà nhưng Văn phòng C1 tại huyện T cụ thể là Công chứng viên Lê Hà Phương T1 lại chứng hợp đồng trên một cách trái pháp luật mà không thẩm tra đối chiếu xem người ký hợp đồng có phải là bà không hay chỉ là kẻ giả mạo.

Kết quả là hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết, ông H và ông H2 cũng đã làm thủ tục sang tên đất và đã được UBND thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà nghe nói bản thân ông M1 chỉ vay tiền nhưng vì thiếu hiểu biết pháp luật nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M1 cũng không hề nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Khi biết sự việc trên, bà đã làm đơn tố cáo ông M1 cùng những người có liên quan đến Công an thị xã L. Công an đã tiến hành giám định và xác định chữ ký đứng tên bà trong hợp đồng chuyển nhượng là giả.

Sau đó bà đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, ngày 17/12/2020 Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông H, ông H2 là vô hiệu. Sau đó ông H làm đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ngày 30/11/2021 Tòa án tỉnh Đồng Nai xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông H và giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu.

Như vậy sự việc đã rõ nhưng ông H vẫn cố chấp, muốn lấy thửa đất của gia đình bà, hiện nay thì thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 phường X không còn tên chung của ông H và ông H2 mà đã sang tên qua cho mình ông H đứng tên.

Ngày 16/8/2022, bà có đơn phản tố yêu cầu giải quyết như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 274/2012/HĐCN, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng ngày 01/8/2012 giữa ông Nguyễn Văn H2 và Lê Minh H đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 phường X, thành phố L, Đồng Nai.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 963290, vào sổ số CS 04443 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/12/2016 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 06 phường X, thành phố L, Đồng Nai đứng tên Lê Minh H; ngày

23/11/2023, bà rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất kết quả tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4803/2021 ngày 22/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L; Chứng thư thẩm định giá tài sản số 311/TĐG-CT ngày 10/10/2023 của Công ty cổ phần T2 làm căn cứ giải quyết

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà chỉ đồng ý trả số tiền mà ông M1 đã nhận là 300.000.000 đồng và lãi suất là 200.000.000 đồng.

**Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:*

Ông với ông H có hùn vốn làm ăn mua đất chung với nhau, vào năm 2011 số tiền ông hùn số tiền là 150.000.000 đồng để mua 01 diện tích đất của ông Nguyễn Thanh M1 ở khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Các bên đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất trên, ông H là người lo làm giấy tờ, sau này ông H là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vừa qua ông có đơn yêu cầu độc lập ngày 10/12/2022, nhưng ông rút lại để làm việc với ông H về việc hùn vốn và chờ kết quả giải quyết vụ án này, rồi ông sẽ khởi kiện ông H bằng vụ án khác nếu không thỏa thuận được, đối với yêu cầu phản tố của bà D thì không không có ý kiến gì.

**Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T, chị Nguyễn Thị Thảo H1 trình bày:*

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Thanh M1 và bà Trần Thị Phương D, cha mẹ chúng tôi là chủ quản lý sử dụng đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích 218m², tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Trong thời gian ông M1, bà D sống ly thân, ông M1 bị người khác xúi dục đã mang thửa đất trên đi vay tiền của ông H. Do không hiểu biết pháp luật nên bị những người này lừa gạt ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, nhưng bà D không ký nhưng bị người khác ký giả. Sự việc này đã được Công an cũng như Tòa án giám định với kết quả chữ viết chữ ký không phải của bà D.

Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) trong khi giá trị đất trị giá tiền tỷ nên không thể có việc bán đất với giá như trên. Theo chúng tôi được biết thì ông M1 cũng chưa hề nhận được số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Khi biết sự việc, bà D đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trái pháp luật trên. Qua hai cấp Tòa xét xử đều đã tuyên Văn bản công chứng số 23 quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/6/2011 giữa ông Nguyễn Thanh

M1, Lê Minh H, ông Nguyễn Văn H2 và lời chứng của Công chứng viên là vô hiệu. Nay ông H muốn lấy đất và nhà là hoàn toàn vô lý, chúng tôi không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/05/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn bà Trần Thị Phương D về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Phương D phải trả cho ông Lê Minh H số tiền 1.879.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm bảy mươi chín triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Phương D đối với nguyên đơn ông Lê Minh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 274/2012/HĐCN, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 01/8/2012 giữa ông Nguyễn Văn H2 và Lê Minh H đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 xã X, thị xã L (nay là phường X, thành phố L), tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 260m² tại thửa 24A và khoảng 100m² tại thửa 24B, cùng tờ bản đồ số 06 tọa lại tại khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai do nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CE 963290, vào sổ số CS 04443 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/12/2016 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 06 phường X, thành phố L, Đồng Nai đứng tên Lê Minh H do bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 963290 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/12/2016 đã cấp tại thửa 43, tờ bản đồ 06 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho ông Lê Minh H để cấp lại cho phù h với quyết định của Tòa án. Ông Lê Minh H người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên có trách nhiệm giao lại bản chính cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi cấp lại đúng quy định pháp luật khi thi hành bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng đương sự phải chịu.

Ngày 10/6/2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hữu N có đơn kháng cáo theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 26/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 239/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số

20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 giao cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án dân sự

Trên cơ sở kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, đơn kháng cáo của bị đơn, cùng các tài liệu có trong hồ sơ, nhận thấy:

Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm có vi phạm pháp luật về việc xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, đường lối giải quyết vụ án chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người tham gia tố tụng. Cụ thể như sau:

1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là chưa đúng với các sự kiện, tình tiết khách quan của vụ án. Trong vụ kiện này, nguyên đơn ông **Lê Minh H** đã thay đổi yêu cầu khởi kiện thành "giải quyết hậu quả của việc tuyên văn bản công chứng vô hiệu" theo đó ông **H** buộc bà **Trần Thị Phương D** phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện ông Lê Minh H và ông Nguyễn Văn M (chết) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 vào ngày 21/6/2011. Sau đó, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/02/2012. Đối với hợp đồng chuyển nhượng này đã được Tòa án tuyên xử có hiệu lực pháp luật, tuyên bố vô hiệu do phía bên chuyển nhượng có hành vi giả mạo người đồng sở hữu là bà Trần Thị Phương D. Do vụ việc này các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên ông H vẫn có quyền yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh M1 chết ngày 27/7/2016, do vậy theo khoản 8 Điều 374 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì kể từ ngày ông M1 chết, việc yêu cầu ông M1 phải giải quyết hợp đồng vô hiệu đương nhiên chấp dứt nghĩa vụ dân sự. Ông H có không có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà chỉ có quyền yêu cầu những người hưởng thừa kế theo pháp luật của ông M1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo luật định.

Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 thì "*những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại hoặc không thực hiện/ thực hiện một phần nếu các bên (bên có nghĩa vụ và bên có quyền) có thỏa thuận khác*".

Như vậy, quan hệ pháp luật cần xác định là "yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại" và xác định bị đơn trong vụ án phải là những người thuộc hàng thừa kế thứ 1 của ông M1 gồm: bà Trần Thị Phương D, chị Nguyễn Thị Thu T và chị Nguyễn Thị Thu H3.

Như đã phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên văn bản công chứng vô hiệu" và xác định bà D là bị đơn là không phù hợp, không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà Trần Thị Phương D.

2. Về đường lối giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là hoàn toàn do ông Nguyễn Thanh M1 (đã chết) và tuyên buộc bà D phải bồi thường thiệt hại theo giá trị chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Cụ thể: 3.158.000.000đ: 2= 1.579.000.000 đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, tài sản là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích 218m². Đất tọa lạc tại khu A, ấp C, xã X, thị xã L, Đồng Nai được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông M1, bà D mỗi người sẽ được sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản này. Khi ông M1 chết không để lại di chúc thì phần $\frac{1}{2}$ của ông M1 sẽ được chia đều cho 03 người thuộc hàng thừa kế thứ 1 gồm bà D, 02 con

chung đã thành niên là chị **T**, chị **H3**. Trong vụ án này, bà **D** chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho người chết để lại với số tiền tương ứng với phần bà **D** được nhận thừa kế là 1/6 giá trị tài sản. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà **D** phải thanh toán lại 1/2 giá trị tài sản là vượt quá phần tài sản của mình đã nhận là vi phạm khoản 3 Điều 615 BLDS năm 2015.

Tại khoản 3 Điều 615 BLDS quy định: "Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng vào 2011, ông **Lê Minh H** cùng ông **Nguyễn Văn H2** ký chuyển nhượng với ông **M1** thửa đất có diện tích đất 218m². Đến năm 2015, ông **H** đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 869278 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 06 có diện tích 260,4m² (cũ là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 có diện tích đất 218m²) tọa lạc tại **ấp C, xã X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai**. Như vậy, diện tích sau lần cấp đổi có tăng lên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc tăng diện tích đất này, cũng như sử dụng phần diện tích 260,4m² để định giá tài sản và sử dụng làm cơ sở buộc bà **D** phải bồi thường cho ông **H** là chưa đảm bảo tính có căn cứ, gây bất lợi cho bị đơn.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng chưa phù hợp, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và đường lối giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Trần Hữu N** làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về xác định quan hệ tranh chấp và xác định tư cách tố tụng: Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/6/2011 giữa ông **Lê Minh H** và ông **Nguyễn Văn M** (chết ngày 27/7/2016 là chồng bà **Trần Thị Phương D**) có

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Đến ngày 15/02/2012 ông H được chuyển quyền sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do khi làm hợp đồng chuyển nhượng, ông M dẫn người phụ nữ khác mạo nhận là bà D (vợ ông M) để ký tên chuyển nhượng đất cho ông H nên khi bà D phát hiện đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Kết quả, ngày 17/12/2020 Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, ông H, ông H2 bị vô hiệu và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên đương sự không yêu cầu.

Ngày 27/7/2016 ông Nguyễn Văn M chết. Năm 2018 ông H khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu, buộc bà Trần Thị Phương D phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Nguyễn Văn M (chồng bà D) bị vô hiệu. Căn cứ khoản 8 Điều 374 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì kể từ ngày ông M chết, việc yêu cầu ông M phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đương nhiên chấm dứt nghĩa vụ dân sự. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm cần phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp liên quan đến việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đó là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo khoản 11, khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời phải làm rõ di sản thừa kế do ông M chết để lại hiện ai đang quản lý và xác định bị đơn trong vụ án phải là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M để giải quyết mới đảm bảo tính khách quan, chính xác.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" để giải quyết và xác định bà D là bị đơn là giải quyết không đúng quy định pháp luật, xác định tư cách tham gia tố tụng không chính xác, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà Trần Thị Phương D.

[2] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là hoàn toàn do ông Nguyễn Thanh M1 (đã chết) và tuyên buộc bà Trần Thị Phương D phải bồi thường thiệt hại theo giá trị chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Cụ thể: 3.158.000.000đ: 2 = 1.579.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng chẵn) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, tài sản là thửa đất số 63, tờ bản đồ số

09 có diện tích 218m². Đất tọa lạc tại khu A, ấp C, xã X, thị xã L, Đồng Nai được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông M1, bà D nên mỗi người sẽ được sở hữu ½ giá trị tài sản.

Khi ông M1 chết không để lại di chúc thì phần ½ của ông M1 sẽ được xác định là di sản thừa kế của ông M1 để lại chưa chia; Căn cứ theo quy định pháp luật hàng thừa kế thứ nhất của ông M1 gồm bà D, 02 con chung đã thành niên là chị T, chị H3, chia đều di sản của ông M1 cho 03 người mỗi người sẽ được hưởng 1/3 giá trị tài sản của ông M1.

Trong vụ án này, bà D chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho người chết để lại với số tiền tương ứng với phần bà D được nhận thừa kế là 1/3 giá trị tài sản của ông M1, hai người con của ông M1 mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán 1/3 giá trị tài sản tương ứng với phần được nhận thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà D phải thanh toán lại ½ giá trị tài sản vượt quá phần tài sản của mình được nhận là không có cơ sở, vi phạm khoản 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 218m², nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá tài sản là diện tích đất 260m² để tính giá trị đất buộc bị đơn bồi thường mà không lấy giá của diện tích đất chuyển nhượng 218m² để tính giá trị bồi thường là không đúng quy định,

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng chưa phù hợp, về đường lối giải quyết vụ án chưa đúng với quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Vì vậy, để thực hiện nguyên tắc hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần phải làm rõ những nội dung, tình tiết nói trên có thể sẽ làm thay đổi giá trị pháp lý của vụ án. Do đó, chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị số 239/QĐ-VKS ngày 26/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung kháng cáo của phía bị đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị hủy các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 239/QĐ-VKS-DS ngày 26/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết theo thủ tục chung.

- Về phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà **Trần Thị Phương D** số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0005392 ngày 11/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Long Khánh;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương