

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày: 02-4-2024

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Tín

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn C, sinh năm: 196x

Nơi cư trú: Khu H, xã P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Bị đơn:* Văn phòng công chứng K

Địa chỉ trụ sở: Đường T, phường T, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn T – Trưởng Văn phòng công chứng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 197x

2. Bà Trần Thị H, sinh năm: 197x

Cùng nơi cư trú: Khu H, xã P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

3. Ông Vương Đức H1, sinh năm: 196x

4. Bà Trần Thị Như T, sinh năm: 197x

Cùng nơi cư trú: Thôn N, xã N, huyện Đ.T, tỉnh Lâm Đồng; đều vắng mặt.

5. Ông Đặng Văn T – Công chứng viên  
Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T  
Địa chỉ: Đường T, phường V, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa  
Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân L – Chi Cục trưởng; vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

7. Ông Lê Văn T2, sinh năm: 198x

8. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 198x  
Cùng nơi cư trú: Khu H, xã P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa  
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm: 195x; địa chỉ liên lạc: Đường X, xã V, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Lê Tuấn C3 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T

Địa chỉ: Đường T, phường V, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Văn phòng công chứng K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn C trình bày:*

Trước đây, ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H vay tiền ông nhiều lần và hứa sẽ trả lại cho ông khi vay được tiền ngân hàng. Tuy nhiên sau đó, mặc dù ông đòi nhiều lần nhưng ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H đều trốn tránh không trả tiền nên ông khởi kiện đòi nợ ông C1, bà H1 ra Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Ngày 06/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H. Để đảm bảo cho việc thi hành án, ông đã có đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản của ông C1, bà H tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang. Tuy nhiên, ngày 26/9/2018, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị H vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2469/2018 cho ông Vương Đức H1 và bà Trần Thị Như T đối với nhà đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 56, Lô 2 Tôn Đức Thắng, KB Tây chợ Hòn Ró 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Mặc dù ông đã có đơn ngăn chặn nhưng ông C1, bà H vẫn cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vương Đức H1 và bà Trần Thị Như T để tẩu tán tài sản nên hành vi trên là trái pháp luật.

Nay ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất số công chứng 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1 và bà Trần Thị Như T vào ngày 26/9/2018 đối với nhà đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 56, Lô 2 Tôn Đức Thắng, KB Tây chợ Hòn Ró 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05738 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/10/2016 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Trần Thị H. Vì các lý do sau:

Việc chuyển nhượng được tiến hành sau khi ông đã có đơn ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nha Trang;

Giá trị của hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá trị thực của lô đất. Cụ thể, giá trị thực của lô đất hơn 03 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H và ông Vương Đức H2, bà Trần Thị Như T chỉ thỏa thuận giá trị là 200.000.000 đồng.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, công chứng viên Đặng Văn T là người đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng công chứng K, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 26/9/2018, Công chứng viên Đặng Văn T – Văn phòng công chứng K xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất số công chứng: 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T. Sau khi đã công chứng hợp đồng, ngày 08/10/2018, Văn phòng công chứng K mới nhận được Quyết định thi hành án chủ động của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T về việc thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Quyết định này ban hành sau thời điểm công chứng hợp đồng. Việc nguyên đơn cho rằng hai lần gửi đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng trước đó nhưng nguyên đơn chỉ gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Nha Trang, không gửi cho Văn phòng công chứng K.

Như vậy, tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa số 194 tờ bản đồ số 56 xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang tọa lạc tại Lô 2 đường Tôn Đức Thắng, K.B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, Văn phòng công chứng K không nhận được yêu cầu ngăn chặn của bất cứ tổ chức, cá nhân nào. Nguyên đơn không đưa ra được bằng chứng Công chứng viên vi phạm về nội dung, hình thức và lời chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T. Do đó, Văn phòng công chứng K và công chứng viên Đặng Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T trình bày:*

Trong quá trình tổ chức thi hành Bản án số: 18/2019/DS-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang và Bản án số: 04/2020/DS-PT ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa liên quan đến ông Nguyễn Văn C1

và bà Trần Thị H có nghĩa vụ phải thanh toán tiền cho ông Nguyễn C, Cơ quan thi hành án xác minh được việc ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H với ông Vương Đức H1 và bà Trần Thị Như T có lập hợp đồng công chứng mua bán nhà đất tại Lô 2 đường Tôn Đức Thắng, K.B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 05738 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/10/2016 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Trần Thị H. Ngày 02/10/2018, Toà án nhân dân thành phố Nha Trang ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch đối với tài sản nói trên. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng xảy ra trước khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng đồng thời lại chưa hoàn thành về mặt đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai cho nên tài sản này vẫn đứng tên ông C1, bà H. Ngoài tài sản này thì ông C1, bà H không còn tài sản nào khác. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T đã ra Thông báo số: 869/TB-CCTHADS ngày 14/7/2020, hướng dẫn ông C bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình, khởi kiện ra Toà án nhân dân thành phố Nha Trang yêu cầu tuyên bố giao dịch nói trên vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết vụ việc theo quy định để cơ quan thi hành án có cơ sở tiếp tục xử lý vụ án theo đúng trình tự luật định.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H vắng mặt, không có lời khai.*

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Như T trình bày:*

Khi bà và ông Vương Đức H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H, thì ông C1, bà H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất. Thời gian chuyển nhượng đã lâu nên bà không nhớ giá trị thực tế là bao nhiêu. Toàn bộ giấy tờ mua bán và đặt cọc bà đã giao lại cho chủ cũ. Bà và ông H1 chưa thanh toán tiền của giá trị hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên trước bạ. Nay ông Nguyễn C yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2469/2018 ngày 26/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1 và bà, bà không liên quan gì đến vụ việc tranh chấp nên bà đề nghị Toà án nhân dân thành phố Nha Trang không triệu tập bà và ông Vương Đức H1 đến tham gia tố tụng và từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Toà án Nha Trang.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Đức H1 vắng mặt, không có lời khai.*

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim L do người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày:*

Nhà đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1 và bà Trần Thị Như T vào ngày 26/9/2018 là ông Lê Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim L mua lại của ông Trần Văn M và bà Phạm Thị Ngọc L. Trước đây, ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H bán cho ông M, bà L thì sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Khi vợ chồng ông M mua lại đã trả tiền cho Ngân hàng lấy sổ về và bán lại cho bà L, ông T2. Bà L, ông T2 đã ở căn nhà này trước khi Tòa án xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông C và ông C1 mấy năm. Do đó, bà yêu cầu đưa ông M và bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Tuấn C2 không có lời khai.*

Tại Bản án sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung số: 10/2023/QĐ-SCBSBA ngày 8/9/2023) đã căn cứ các Điều 28, 264, 266, 398, 399, 400 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 124, 131, 132, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất số công chứng: 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T vào ngày 26/9/2018 đối với nhà đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ 56 xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tọa lạc tại Lô 2 đường Tôn Đức Thắng, K.B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05738 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 27/10/2016 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Trần Thị H” vô hiệu.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Văn phòng công chứng K phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn C 36.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về án phí: Văn phòng công chứng K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0000008 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quy định việc thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/7/2023, bị đơn Văn phòng công chứng K có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm; vì Văn phòng công chứng K không có lỗi khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất số công chứng: 2469/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H với ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T ngày 26/9/2018; do đó, Văn phòng công chứng K cũng không phải chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bị đơn Văn phòng công chứng K vắng mặt. Tại đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt, bị đơn trình bày là vẫn giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Vì công chứng viên – Văn phòng công chứng K không vi phạm khi công chứng hợp đồng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng K không nhận được Đơn ngăn chặn của ông Nguyễn C. Sau khi công chứng hợp đồng nêu trên thì ngày 02/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mới có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản công chứng; các đương sự không có tranh chấp về giá trị của tài sản, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi bị tuyên vô hiệu; do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc định giá nhà đất và buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là không đúng. Ai là người có lỗi thì phải chịu chi phí này. Do bị đơn không vi phạm pháp luật nên cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn C trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Vì trước khi Văn phòng công chứng K công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H cho ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T vào ngày 26/9/2018, thì ông đã gửi Đơn ngăn chặn chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ 56 xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tọa lạc tại Lô 2 đường Tôn Đức Thắng, K.B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Nha Trang, cũng như gửi Văn phòng công chứng. Đồng thời, vợ chồng ông C1, bà H chuyển nhượng nhà đất nêu trên có dấu hiệu tẩu tán tài sản khi ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng 200.000.000 đồng; nhưng giá trị thật là hơn 3.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng công chứng nêu trên vô hiệu thì ông tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công chứng viên Đặng Văn T vắng mặt tại phiên tòa. Tại đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt, ông T trình bày là thống nhất với ý kiến của bị đơn Văn phòng công chứng K.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo

hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí dân sự, giải quyết theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 11/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang gửi Bản án số: 41/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 cho bị đơn Văn phòng công chứng K qua dịch vụ bưu chính (bị đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm). Ngày 14/7/2023, Văn phòng công chứng K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên là trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Theo hồ sơ, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định đây là vụ án dân sự nhưng lại căn cứ các Điều 28, 398, 399, 400 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[3]. Bị đơn Văn phòng công chứng K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.T, ông Đặng Văn T có đơn xin xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Văn phòng công chứng K.

[4.1]. Ngày 26/9/2018, Văn phòng công chứng K công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H và ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T là trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/10/2018. Đồng thời, theo văn bản cung cấp thông tin số: 3039/CNNT ngày 13/3/2024 và Biên bản xác minh ngày 22/3/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nha Trang cung cấp thì ngày 26/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nha Trang có nhận được Đơn ngăn chặn của ông Nguyễn C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H tại Lô 2 Khu B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang và cùng ngày đã đăng nhập hệ thống mạng nội bộ để quản lý, theo dõi, xử lý. Các Văn phòng công chứng không thể truy cập vào mạng này. Ông Nguyễn C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ là đã gửi Đơn ngăn chặn này cho Văn phòng công chứng K. Do đó, việc Văn phòng công chứng K công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H và ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T ngày 26/9/2018 số công chứng: 2469/2018 là không vi phạm quy định pháp luật.

[4.2]. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Trần Thị Như T; thì bà không nhớ giá trị chuyển nhượng nhà đất thực tế là bao nhiêu. Toàn bộ giấy tờ mua bán và đặt cọc bà đã giao lại cho chủ cũ. Bà và ông H1 chưa thanh toán tiền của giá trị hợp

đồng, chưa làm thủ tục sang tên trước bạ. Bà không liên quan gì đến vụ việc tranh chấp này. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H và ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 12/6/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến kết luận giá trị tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 3.178.280.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định vợ chồng ông C1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên là nhằm mục đích tẩu tán tài sản; trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay cho ông C. Do đó, việc ông C yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng được công chứng nêu trên vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn Văn phòng công chứng K không có lỗi.

[4.3]. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản công chứng bị tuyên bố vô hiệu nên không giải quyết.

[4.4]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 36.200.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn, sửa quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, nội dung sửa này liên quan đến quyền lợi của người kháng cáo nên bị đơn Văn phòng công chứng K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 123, 124, 131, 132, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung);

Căn cứ vào Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị H và ông Vương Đức H1, bà Trần Thị Như T được Văn phòng công chứng K công chứng số: 2469/2018 ngày 26/9/2018 đối với nhà đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ 56 xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tọa lạc tại Lô 2 đường Tôn Đức Thắng, K.B Tây Chợ Hòn Rớ 1, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05738 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 27/10/2016 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Trần Thị H là vô hiệu.



2. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản công chứng bị tuyên bố vô hiệu nên không giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 36.200.000 đồng và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn C tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0000008 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông Nguyễn C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Văn phòng công chứng K 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0012114 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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:***

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp. Nha Trang;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Trung Tín**