

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 59/2024/DS-PT

Ngày: 25-4-2024

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: “Liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là vô hiệu”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1958 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1955; cư trú tại số C, đường T, thôn N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1955; cư trú tại số C, đường T, thôn N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T1, sinh năm: 1985; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1888, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 04/5/2020); có mặt tại giai đoạn khai mạc phiên tòa, sau đó xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Cao T2, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, sinh năm: 1990, bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1991; cư trú tại số A, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bá T4, sinh năm: 1994; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6135, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 28/12/2023); vắng mặt.

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn T5, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Vợ chồng ông Trần Duy H1, sinh năm: 1983, bà Trần Thị Lan H2, sinh năm: 1990; cư trú tại số G, đường N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Phúc N1, sinh năm: 1988; cư trú tại số A, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 190, quyền số 01-SCT/HĐ,CD do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng thực ngày 15/8/2022 và số 94, quyền số 01-SCT/HĐ,CD do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng thực ngày 08/9/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh N2 - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 10/7/2020 của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Cao T1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Vợ chồng ông T, bà N là chủ sử dụng các thửa đất số 427 có diện tích 368m², thửa 466 có diện tích 358m² cùng tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ429891 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/9/2019 và các thửa đất số 428, 463 có diện tích là 1.246m², tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961523 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/10/2018. Các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 19/6/2019 vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C đối với thửa đất số 428, 463, tờ bản đồ số 11 với diện tích 1.246m². Sau khi chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông T, bà N mới biết có sự nhầm lẫn bởi lý do khi giao đất thì vợ chồng ông, bà giao cho vợ chồng ông T3, bà H thửa 427, 466 chứ không giao thửa 463, 428.

Do vậy vợ chồng ông T, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019 giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông T3, bà H do Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5 chứng nhận số 6816 ngày 19/6/2019 là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H thì: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông, bà hoàn toàn không có sự nhầm lẫn vì: Trước khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông T, bà N đã viết giấy tay sang nhượng cho vợ chồng ông, bà 1.200m² đất và đưa bản phô tô của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961523 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/10/2018 cho vợ chồng ông, bà xem trước. Khi tới Văn phòng công chứng thì vợ chồng ông T, bà N còn đòi thêm tiền của diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận là 46m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.246m²) thành tiền là 19.000.000đ. Tổng số tiền vợ chồng ông, bà thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N là 519.000.000đ để làm hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất 428, 463 tờ bản đồ số 11 và hợp đồng được công chứng theo quy định. Sau khi ký hợp đồng xong vợ chồng ông T, bà N không giao đất cho vợ chồng ông, bà sử dụng mà vẫn canh tác cho đến nay. Nay nguyên đơn khởi kiện thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5 thì: Ngày 19/6/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N và

vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Công chứng viên của Văn phòng C chứng nhận ngày 19/6/2019, số công chứng 6816, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó vợ chồng ông T, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà H thửa đất số 428, 463, tờ bản đồ số 11 với diện tích 1246m² tại xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO 961523 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/10/2018. Xét thấy việc Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6816 ngày 19/6/2019 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng tài sản giao dịch đủ điều kiện giao dịch, không bị hạn chế, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị T6 thì: Bà với bà Nguyễn Thị N có quan hệ quen biết nhau. Bà N có nhờ bà tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì mẹ bà N đang bị bệnh ở ngoài Bắc. Bà N có nói ông T (chồng bà N) lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) đưa cho bà. Bà có chào bán nhiều người nhưng không ai nhận chuyển nhượng nên bà có hỏi con bà là Nguyễn Đức T3 thì ông T3 đồng ý nhận chuyển nhượng. Do ông T3 làm nghề lái xe khách, không thường xuyên có mặt ở nhà nên bà đứng ra làm giấy tờ giùm. Mọi khoản tiền giao dịch chuyển nhượng do ông T3 với vợ chồng ông T, bà N làm việc với nhau tại Ngân hàng và Văn phòng C; bà không tham gia. Việc nhận đất và mức đất như vợ chồng ông T, bà N trình bày là không đúng sự thật vì bà T6 không liên quan đến việc này.

- Theo lời trình bày của ông Trần Duy H1 thì: Ngày 19/8/2019 ông H1 và bà H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất từ tên Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Mỹ H sang tên Trần Duy H1, Trần Thị Lan H2 đối với thửa 428 +463 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.246m² tại xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc đất trên là do vợ chồng ông T3, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Còn việc chuyển nhượng thửa đất số 428 +463 giữa vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông T3, bà H ông không biết và không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 51/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023; Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6816, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 giữa ông T, bà N với ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu do nhầm lẫn.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 25/9/2023 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị sửa hoặc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị N xin rút yêu cầu khởi kiện; do bị đơn vắng mặt nên sau đó vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Lê Phúc N1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H1, bà H2, có ý kiến đề nghị xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3, bà H và vợ chồng ông H1, bà H2; yêu cầu bà N phải giao cho vợ chồng ông H1, bà H2 diện tích đất đã chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Văn T (đã chết), bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019 giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông T3, bà H do Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5 chứng nhận số 6816 ngày 19/6/2019 là vô hiệu do bị nhầm lẫn. Vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” là có căn cứ.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 09/11/2023 ông Nguyễn Văn T, nguyên đơn, đã chết theo trích lục khai tử số 311/TLKT ngày 17/11/2023 của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B. Theo lời trình bày của bà N thì giữa bà và ông T không có con chung, cha, mẹ của ông T đã chết trước ông T;

đồng thời ông T cũng không có riêng nào khác. Do đó, xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà N.

[3] Qua xem xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 19/6/2019 vợ chồng ông T, bà N có ký “*Hợp đồng sang nhượng đất*” viết tay với vợ chồng ông T3, bà H tại Văn phòng C. Nội dung các bên thỏa thuận xác định chuyển nhượng thửa 428, 463 tờ bản đồ số 11 theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.246m².

Cũng tại hợp đồng này, các bên thỏa thuận ngày 30/5/2019 phía vợ chồng ông T3, bà H thanh toán đủ số tiền 500.000.000đ cho diện tích đất 1.200m² theo hợp đồng chuyển nhượng đất bà N đã viết tay từ trước đó. Đồng thời các bên còn thỏa thuận diện tích trên sổ đỏ là 1.246m², phía bị đơn còn thiếu 46m² nên hôm nay ngày 19/6/2019 tại Văn phòng công chứng chứng phía bị đơn đã thanh toán đủ số tiền còn thiếu là: $46\text{m}^2 \times 416.000\text{đ}/\text{m}^2 = 19.136.000\text{đ}$ dưới sự chứng kiến của Văn phòng công chứng”. Như vậy, bị đơn đã thanh toán đủ số tiền 519.136.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích 1.246m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO961523. Hợp đồng có chữ ký của vợ chồng ông T, bà N, vợ chồng ông T3, bà H và người làm chứng là bà T6.

Đồng thời, tại Giấy mua bán viết tay đề ngày 30/5/2019 có ghi nội dung: “*Tên tôi là Nguyễn Thị N có bán cho cô Nguyễn Thị T6, Bảo L diện tích 1200m² (Một sào hai trăm mét) có sổ hồng và mặt tiền đường tránh Quốc lộ B, số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng chẵn), tôi viết giấy này đúng sự thật*”.

Quá trình giải quyết vụ án, thì N xác nhận chữ viết và chữ ký tại giấy mua bán đất viết tay đề ngày 30/5/2029 do chính bà viết và ký. Do đó, có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà N là có xảy ra trên thực tế, tuy nhiên giữa các bên có tranh chấp về vị trí đất chuyển nhượng.

[3.2] Xét thấy, diện tích đất mà các bên đang tranh chấp ngoài việc nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thì sau đó bị đơn lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà H2 và đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại Văn bản nêu ý kiến của ông Lê Cao T1; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (BL 198) đã đề nghị hủy phần cập nhật đứng tên vợ chồng ông H1, bà H2 nói trên; yêu cầu này liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3, bà H và vợ chồng ông H1, bà H2; cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là có thiếu sót.

Ngoài ra, theo lời trình bày của ông N1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H1, bà H2, thì tại giai đoạn sơ thẩm có trình bày đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3, bà H và vợ chồng

ông H1, bà H2 đồng thời yêu cầu bà N phải giao đất cho bên đã nhận chuyên nhượng nhưng lại không được cấp sơ thẩm xem xét mà chỉ giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trong khi đó vẫn còn tồn tại hợp đồng chuyên nhượng giữa vợ chồng ông T3, bà H và vợ chồng ông H1, bà H2 đồng thời bà N vẫn đang thực tế quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp là chưa giải quyết triệt để; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để vụ án; chưa xem xét các yêu cầu của đương sự; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm; giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí: án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án. Do hủy án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn T (đã chết), bà Nguyễn Thị N.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa vợ chồng Nguyễn Văn T (đã chết), bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Bảo Lộc (01);
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch