

ỦY BAN THẨM PHÁN  
**Quyết định giám đốc thẩm**  
**Số: 02/2021/DS-GĐT**  
Ngày 04/02/2021  
Về: “*Yêu cầu tuyên bố văn bản*  
*công chứng vô hiệu*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**  
*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Minh Tuấn – Thẩm phán;  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Long và ông Phạm Việt Cường.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa:  
ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”, giữa các đương sự:

**1. Ng đơn:** Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: LD, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Võ Ngọc C– Luật sư Văn phòng luật sư N thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số Y LD, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn:** Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số Z, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Hữu Th, chức vụ: Trưởng phòng Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Ph L, sinh năm: 1967;

3.2 Ông Nguyễn Tăng T1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: LDx, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3 Bà Đinh Thị Ph, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: LD, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.4 Chị Hoàng Thị L1, sinh năm: 1981; anh Hoàng Văn L2, sinh năm: 1985; anh Hoàng Văn L3, sinh năm: 1988; chị Hoàng Thị L4, sinh năm: 1991; anh Hoàng Văn L5, sinh năm: 1992;

Cùng địa chỉ: LD, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L1, anh L2, anh L3, chị L4, anh L5:* Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: LD, tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.5 Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm: 1970; địa chỉ: K, Phường N, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:***

Vợ chồng ông Hoàng Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Ng vào năm 2008, đã được UBND huyện K điều chỉnh biến động sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 14848; thửa đất số: 361, Tờ bản đồ số: 17 vào ngày 19/01/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ gia đình ông T làm nhà và sinh sống ổn định trên diện tích đất này.

Tuy nhiên hiện nay, Quyền sử dụng đất nêu trên đã được làm hợp đồng “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” mà bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T – bà Đinh Thị Ph; bên nhận chuyển nhượng là: ông Nguyễn Tăng T1 và bà Nguyễn Thị Ph L, hợp đồng được lập và công chứng vào ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, theo số công chứng: 866, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong khi bản thân ông Hoàng Văn T là bên chuyển nhượng không hề hay biết về hợp đồng này, cũng như không ký hay điểm chỉ vào hợp đồng này.

Việc công chứng hợp đồng liên quan đến tài sản của ông Hoàng Văn T nhưng không có sự đồng ý cũng như không có chữ ký, chữ viết, điểm chỉ của người sở hữu ông Hoàng Văn T là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông Hoàng Văn T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 866, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng vào ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk. Ông T không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu vì ông T chưa giao nhà đất cho ai. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T hiện nay đang đứng tên pháp lý của ông T1, bà L thì ông T sẽ yêu cầu các cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh cơ sở pháp lý sau.

#### ***- Bị đơn Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk - Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hữu Th trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng viên

Nguyễn Ngọc K ký công chứng từ năm 2014, tuy nhiên do thời gian đã lâu và công chứng viên Nguyễn Ngọc K nay đã không còn công tác tại Phòng công chứng X cho nên Phòng công chứng X không thể nắm rõ hết được tất cả các nội dung như bên nguyên đơn trình bày. Theo hồ sơ lưu tại phòng công chứng, việc Công chứng viên Phòng Công chứng X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 866, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 13/03/2014 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hoàng Văn T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị L1, anh Hoàng Văn Linh, anh Hoàng Văn L3, chị Hoàng Thị L4 và anh Hoàng Văn L5 trình bày:***

Chị L1, anh L2, anh L3, chị L4 và anh L5 là con đẻ của ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph. Vào thời điểm chuyển nhượng, giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông T1, bà L thì chị L1, anh L2, anh L3, chị L4 và anh L5 đã đủ 18 tuổi nhưng các anh chị hoàn toàn không hề hay biết gì về hợp đồng này, cũng như không ký hay điểm chỉ vào hợp đồng này, trong khi đó đất chuyển nhượng là đất mang tên hộ gia đình. Đồng thời chữ ký của ông Hoàng Văn T trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký giả. Do đó, chị L1, anh L2, anh L3, chị L4 và anh L5 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

***- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph L, ông Nguyễn Tăng T1 trình bày:***

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2014, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 17, diện tích 74,8m<sup>2</sup>, của vợ chồng bà Ph, ông Hoàng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, chúng tôi đã làm đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định (hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được xác lập tại Phòng công chứng X - tỉnh Đắk Lắk) và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất chi nhánh K đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang cho chúng tôi là ông Nguyễn Tăng T1 - bà Nguyễn Thị Ph L. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Khi bán đất cho tôi thì bà Ph có gọi điện thoại cho ông T, bà Ph có đưa máy cho tôi nghe. Ông T đồng ý bán. Bà Ph nói chú ông T bị đau nặng, ông T phải về Bắc nên ủy quyền cho bà Ph ở lại để bán đất cho chúng tôi để lấy tiền trả cho Quỹ tín dụng. Do đó bà Ph đã ký giấy bán đất cho chúng tôi (giấy tờ viết tay). Bà Ph làm thủ tục giấy tờ sang tên vợ chồng chúng tôi thì chúng tôi mới đưa đủ tiền. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

***- Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***

***bà Đinh Thị Ph khai:***

Đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 13/3/2014 tôi thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Đinh Thị Ph ở phía dưới bên chuyển nhượng là do tôi trực tiếp ký và viết tên Đinh Thị Ph. Còn chữ ký và tên Hoàng Văn T (chồng tôi) phía dưới bên chuyển nhượng không phải là của chồng tôi vì tất cả các giấy tờ có liên quan đối với bà L chồng tôi không được biết. Nay ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu thì tôi đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất, vợ chồng tôi không đến phòng công chứng X để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T1, bà L.

Thứ hai, bà L nói là cầm nhà giúp tôi, 03 năm sau cho tôi chuộc lại nhà rồi bà L đưa giấy tờ cho tôi ký tại nhà bà L, tôi không đọc nội dung như thế nào. K xong tôi về chứ tôi không đến phòng công chứng X để công chứng. Bây giờ tôi mới biết các giấy tờ mà tôi đã ký tại nhà bà L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc K khai:***

Theo quy định của pháp luật công chứng thì khi công chứng viên nhận đủ hồ sơ của người yêu cầu công chứng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (các giấy tờ cần thiết nếu có) thì công chứng viên giao cho chuyên viên giúp việc soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng rồi cho các bên tham gia giao kết hợp đồng ký vào từng trang của hợp đồng sau đó công chứng viên ký và chuyển văn thư đóng dấu lưu hồ sơ.

Trường hợp người yêu cầu công chứng đã soạn thảo sẵn Hợp đồng thì công chứng viên yêu cầu những người giao kết hợp đồng ký vào hợp đồng sau đó công chứng viên ký và chuyển văn thư đóng dấu, vào sổ và lưu trữ. Vì vậy với khối lượng công việc nhiều nên tôi không nhớ chi tiết được từng vụ việc cụ thể. Đề nghị quý tòa xem xét hồ sơ gốc hiện còn lưu trữ tại Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk để xử lý theo quy định.

***- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số X0/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, quyết định:***

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Cụ thể là “Tuyên bố văn bản công chứng số 866, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng vào ngày 13/3/2014 tại Phòng Công chứng X tỉnh Đắk Lắk giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L vô hiệu”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2019, nguyên đơn Hoàng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**- *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2020/DS-PT ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:***

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số X0/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm và quyền thi hành án.

Ngày 24/3/2020, nguyên đơn ông Hoàng Văn T có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 69/KNGĐT-VKS-DS ngày 30/7/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2020/DS-PT ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số X0/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật với nội dung:

*Tại Đơn khởi kiện ngày 18/7/2018, ông Hoàng Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu, thực chất là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Công chứng số 866, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006 “... Hợp đồng, giao dịch bằng văn bản đã được công chứng theo quy định của Luật này gọi là văn bản công chứng...”.*

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:*

*Thửa đất số 361, tờ bản đồ 17, diện tích 74,8m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ng ngày 28/11/2008.*

*Ngày 30/12/2008, hộ bà Ng chuyển nhượng lại cho hộ ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph. Ngày 19/01/2009, Văn phòng đăng ký đất huyện K, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý sang tên hộ bà Đinh Thị Ph (vợ ông Hoàng Văn T).*

*Ngày 13/3/2014, bà Đinh Thị Ph, ông Hoàng Văn T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L (Hợp đồng được Công chứng số 866, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk).*

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Công chứng số 866 ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk, thấy:

Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Hợp đồng có 02 tờ, 3 trang nhưng không có chữ ký của người chuyển nhượng (ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph) ở trang 1 và trang 2 là vi phạm khoản 6 Điều 35 Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006,

Khoản 6 Điều 35 Luật Công chứng, quy định “...Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch...”.

Tại Bản kết luận giám định chữ ký, chữ viết số 113/PC09 ngày 22/10/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận: “...Chữ ký, chữ viết mang tên Hoàng Văn T dưới mục “Bên A, Bên chuyển nhượng” ở trang 3 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Văn T trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1,M2,M3,M4 là không phải do cùng một người ký và viết ra...”.

Như vậy, ông Hoàng Văn T cho rằng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà L; ông không ký hoặc điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định:

“...c. Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện...”

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định...”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm về hình thức.

Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 361, tờ bản đồ 17, diện tích 74,8m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được gia đình bà Ph, ông T nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Ng vào ngày 30/12/2008.

Ngày 19/01/2009, Văn phòng đăng ký đất huyện K, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý sang tên hộ bà Đinh Thị Ph (vợ ông Hoàng Văn T). Năm 2008, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ng, hộ bà Ph, ông T còn có 4 người con (con lớn sinh năm 1985, con nhỏ nhất sinh năm 1992), nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L, các con ông T, bà Ph đều đã trên 15 tuổi nhưng không biết và không thể hiện ý kiến gì trong hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm Điều 108, Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

*Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: “...T sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất; ... T sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên... ”.*

*Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: "... Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý... ”.*

*Xét về “Giấy sang nhượng đất, nhà”, viết tay ngày 24/02/2014 của bà Đinh Thị Ph, thể hiện trước đó bà Đinh Thị Ph có vay mượn tiền của ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L, nhưng không trả được nên phải viết giấy sang nhượng nhà, đất. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng số 866 ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk là hợp đồng giả tạo, che giấu việc vay mượn tiền trước đó của hai bên.*

*Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: “...Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu... ”.*

*Về việc chuyển giao tài sản: Sau khi chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông T1 và bà L, từ ngày 13/3/2014 đến nay hai bên vẫn chưa bàn giao tài sản hợp pháp, gia đình ông T, bà Ph vẫn đang ở và sinh sống trên nhà và đất này. Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 25/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ph L với bà Đinh Thị Ph không đúng quy định pháp luật.*

*Đối với “Giấy ủy quyền” giữa ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Ph, được ủy ban nhân dân thị trấn P xác nhận ngày 21/02/2014, thể hiện ông Hoàng Văn T ủy quyền lại cho vợ là Đinh Thị Ph được toàn quyền sử dụng nhà, đất đang ở... ”.*

*Tại Bản tường trình ngày 05/6/2020, ông Hoàng Văn T cho rằng, do ông phải thường xuyên vắng nhà nên ủy quyền cho bà Ph sử dụng nhà để buôn bán, thuận tiện cho bà Ph làm việc với cơ quan chức năng khi kiểm tra việc buôn bán của bà Ph, ông không ủy quyền về việc sang nhượng nhà, đất cho người khác.*

*Xét thấy, ông Hoàng Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) số 866, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu là có căn cứ.*

*Bản án dân sự sơ thẩm số X0/2019/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K và Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2020/DS-PT ngày 26 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Hoàng Văn T và các con của ông T.*

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 361, tờ bản đồ 17, diện tích 74,8m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ng ngày 28/11/2008. Ngày 30/12/2008, hộ bà Ng chuyển nhượng lại cho hộ ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph. Ngày 19/01/2009, Văn phòng đăng ký đất huyện K, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý sang tên hộ bà Đinh Thị Ph (vợ ông Hoàng Văn T). Ngày 13/3/2014, ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L (Hợp đồng được Công chứng số 866, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk).

[2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Công chứng số 866 ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk, thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị Ph trình bày: *“Trước đó, tôi có xác lập 01 giấy sang nhượng đất nhà cho bà L vào ngày 24/2/2014. Có thỏa thuận giá bán là 1.100.000.000 đồng. Tôi đã nhận số tiền 490.000.000 đồng để trả tiền quỹ tín dụng, số tiền 470.000.000 đồng là trả nợ cũ còn lại của tôi đối với bà L. Còn lại 130.000.000 đồng thì ngày 6/3/2014 (Âm lịch), sau khi hoàn tất giấy tờ đất cho bà L thì bà L đã đưa đủ cho tôi”*. Như vậy, thời điểm bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền chuyển nhượng trùng khớp với thời điểm bà Ph trả nợ cho quỹ tín dụng (ngày 26/02/2014) là nợ chung của bà Ph và ông T; đồng thời, phù hợp với lời khai của bà L: Khi bán đất cho tôi thì bà Ph có gọi điện thoại cho ông T, bà Ph có đưa máy cho tôi nghe; ông T đồng ý bán. Bà Ph nói chú ông T bị đau nặng, ông T phải về Bắc nên ủy quyền cho bà Ph ở lại để bán đất cho chúng tôi để lấy tiền trả cho Quỹ tín dụng; phù hợp với giấy ủy quyền của ông T có xác nhận của UBND thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 21/02/2014 có nội dung: *“Tôi Hoàng Văn T ủy quyền cho vợ là Đinh Thị Ph, được toàn quyền sử dụng đất nhà hiện đang ở cho vợ tôi là đúng sự thật, đề nghị các cấp có thẩm quyền làm thủ tục cho tôi”*. Như vậy, mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là để phục vụ mục đích chung của gia đình, ông Hoàng Văn T cho rằng quá trình chuyển nhượng Ông không biết, nhưng căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến sự việc thì có căn cứ cho rằng, ông T và các con của ông T và bà Ph biết việc chuyển nhượng này; đối với các con của ông T và bà Ph mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ gia đình nhưng các con ông bà không có công sức đóng góp gì. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Ph với bên



nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng T1 và bà Nguyễn Thị Ph L được công chứng ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk mặc dù có vi phạm quy định của Luật công chứng (ký Hợp đồng không có mặt ông Hoàng Văn T) nhưng việc chuyển nhượng này không xâm phạm đến quyền lợi của ông Hoàng Văn T và các con ông T bà Ph, việc xác lập giao dịch vì mục đích chung của gia đình ông T và bà Ph, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không bị vô hiệu.

[3]. Mặt khác, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2018/DSPT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (*đang có hiệu lực pháp luật*) về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Ph L với bà Đinh Thị Ph đã quyết định: “...*Buộc bị đơn bà Đinh Thị Ph phải trả lại căn nhà xây dựng cấp 4 mái lợp tôn, nền lát gạch hoa, trần đóng tôn lạnh, cửa sắt tọa lạc tại LD, thị trấn P, huyện Krông Pắc có diện tích 93,7m<sup>2</sup>, trong đó có 74,8m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 18,8m nằm trong mốc lộ giới và cống thoát nước; một mái che nằm trên mốc lộ giới có diện tích 15,75 m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Ph L và ông Nguyễn Tăng T1*”. Nhà và đất tại 118 Lê Duẩn, thị trấn P theo quyết định bản án trên chính là Thửa đất đang tranh chấp số 361, tờ bản đồ 17, diện tích 74,8m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ngày 13/3/2014, ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Ph lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Tăng T1, bà Nguyễn Thị Ph L (Hợp đồng được Công chứng số 866, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2014 tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Lắk). Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2018 ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk này đang có hiệu lực pháp luật và đến nay không ai có ý kiến hay khiếu nại gì đối với bản án này.

[4]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật nên không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2020/DS-PT ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về “*Yêu cầu tuyên bố văn bản*

*công chứng vô hiệu*” giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn T với bị đơn Phòng công chứng X tỉnh Đắk Lắk;

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2020/DS-PT ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục được thi hành;

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

***Nơi nhận:***

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (VP); Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Minh Tuấn**