

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: **11/2021/DS-PT**

Ngày 27/01/2021

V/v: *Yêu cầu tuyên bố*

HĐ công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hà Huy Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thủy.

Bà Lê Thị Phương Thanh.

Thư ký phiên toà: Bà Cao Thị Thu Trang. Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:

Ông Đỗ Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2020/DSPT ngày 17/11/2020 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2020/QĐ-PT ngày 04/01/2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chấp hành viên Lê Trung K. – Sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Đường Bùi Khắc Nhất, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

* *Bị đơn:* Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa;

Địa chỉ: 34 Đại lộ Lê Lợi, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H. – Trưởng văn phòng.

Bà H. có đơn đề nghị xử vắng mặt, nên vắng mặt.

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

1. Ông Trịnh Văn B. - Sinh năm 1963, có mặt.

Địa chỉ: Số 4/58 Đ.L, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa.

2. Bà Vũ Thị Th. - Sinh năm 1978, vắng mặt;

3. Ông Trần Minh Đ. – Sinh năm 1974, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Vĩnh Long, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

4. Bà Trịnh Thị Đ. - Sinh năm 1959, có mặt;

Địa chỉ: B1.1 liền kề 13 ô 9 khu đô thị T.H, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

5. Bà Lưu Thị Th1. - Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 (Đã chết);

Địa chỉ: Số 34 Đại lộ Lê Lợi, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa .

* *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Thị S. (Người CQLNVLQ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

I. Theo Nguyên đơn (ông Lê Trung K.) trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa đang thi hành Quyết định số 14/2016/QĐ- DSST ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa; Theo Quyết định thi hành án số 165/2026/QĐ- THA ngày 24/6/2016; Đối với người phải thi hành án là bà Vũ Thị Th., người được thi hành án là bà Trịnh Thị S.. Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, bà Vũ Thị Th. phải trả cho bà Trịnh Thị S. số tiền vay nợ là 390.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố.

Qua xác minh được biết, bà Vũ Thị Th. có tài sản là diện tích 88,0m² tại thửa đất số 199, tờ bản đồ 01, địa chỉ xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương, nay là Thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2011 mang tên bà Vũ Thị Th..

Qua xác minh tại UBND xã Quảng Phú và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa, ngày 23/3/2012 bà Vũ Thị Th. và ông Trần Minh Đ. (chồng bà Th.) đã có Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Trịnh Văn B., đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa, số công chứng 208, Quyền số 01 ngày 23/3/2012. Tuy vậy, tài sản này hiện nay ông Trịnh Văn B. vẫn chưa làm thủ tục đăng ký sang tên qua Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 15/4/2019, Chấp hành viên đã thông báo ấn định thời hạn 30 ngày cho bà Th., bà S. và ông B. có quyền khởi kiện ra Tòa án hoặc khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để xác định quyền sử dụng của họ đối với diện tích 88,0m² tại thửa đất số 199 tờ bản đồ 01; Địa chỉ Thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa. Hết thời hạn trên, không có đương sự nào khởi kiện hoặc khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết, Chấp hành viên đã ban hành quyết định cưỡng chế số 41/QĐ-THA ngày 24/5/2019 đối với bà Vũ Thị Th.. Ngày 07/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa tiến hành cưỡng chế kê biên đối với diện tích 88,0m² của bà Th. và đưa ra bán đấu giá theo quy định pháp luật.

Ngày 30/9/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa đã yêu cầu tạm dừng việc bán đấu giá tài sản trên. Ngày 28/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa ban hành kháng nghị Quyết định cưỡng chế kê biên của cơ quan thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Chấp hành viên cho rằng diện tích đất 88,0m² là tài sản chưa xác định được phân quyền sử dụng đất của người phải thi hành án là bà Vũ Thị Th. và ông Trần Minh Đ.. Mặc dù bà Th., ông Đ. đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B. chưa làm thủ tục sang tên, là tài sản cơ quan thi hành án đang xử lý có sự tranh chấp và các bên không thỏa thuận được về tài sản, không có ai khởi kiện ra Tòa án hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Vì vậy, Chấp hành

viên Lê Trung K. đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng số 208, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa vô hiệu, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Chấp hành viên còn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Th., ông Trần Minh Đ. với ông Trịnh Văn B. không được các bên ký nháy vào từng trang, không điểm chỉ vào Hợp đồng là vi phạm các Điều 40, 41, 46 Luật Công chứng năm 2014; Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 67/2015/NĐ-CP về việc sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013 của Chính phủ quy định về chữ ký và điểm chỉ của những người tham gia hợp đồng. Như vậy, Văn bản công chứng của Phòng công chứng không đáp ứng được về mặt thủ tục, hình thức nên thuộc trường hợp vô hiệu quy định tại các Điều 117, 122 BLDS năm 2015.

II. Theo Bị đơn (Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa) trình bày: Ngày 23/3/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa, các đương sự đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bên chuyển nhượng là ông Trần Minh Đ., bà Vũ Thị Th., bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn B., diện tích đất chuyển nhượng 88,0m² tại thửa đất số 199 tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất tại xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương- Nay là Thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2011 cho bà Vũ Thị Th.. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa chứng nhận ngày 23/3/2012, số công chứng 208, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD. Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, diện tích đất trên thuộc trường hợp được chuyển nhượng, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung của HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái Đ. đức xã hội. Vì vậy Phòng công chứng số 1 đề nghị Tòa án nhân dân TP Thanh Hóa giải quyết theo quy định pháp luật.

III. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Trịnh Văn B.: ông B. khai ngày 23/3/2012 hai bên có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diện tích 88,0m² tại thửa đất số 199 tờ bản đồ 01, địa chỉ tại xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương, nay là thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2011 mang tên Vũ Thị Th.. Hai bên đã giao, nhận xong tiền, đất và các giấy tờ liên quan đến đất chuyển nhượng cho nhau.

Ông B. khai sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã đề nghị đăng ký và làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất, được UBND thành phố Thanh Hóa hẹn đến ngày 11/2/2017 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thanh Hóa có văn bản yêu cầu, UBND thành phố

Thanh Hóa đã không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. như phiếu hẹn.

Ông Trịnh Văn B. khẳng định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ông B. không chấp nhận tuyên bố Văn bản công chứng số 208, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa vô hiệu.

2. Bà Trịnh Thị S.: Năm 2010 và 2011, bà S. có cho bà Vũ Thị Th. vay tiền hai lần, mục đích vay của bà Th. là kinh doanh bất động sản và mua đất ở xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi mua đất, bà Th. đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 cấp ngày 08/8/2011, thửa đất 199, tờ bản đồ số 01 diện tích 88m², địa chỉ thôn 8 xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, thế chấp cho bà S.. Một thời gian sau, bà Th. mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp nói là để đi vay tiền ngân hàng trả nợ cho bà S., bà Th. có viết Giấy nợ trích lục đất (tức là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vào ngày 06/12/2011. Nhưng sau đó, bà Th. không trả tiền, nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, chưa làm lại được. Tại Quyết định số 14/2016/QĐDS-ST ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, bà Th. thỏa thuận sau 10 ngày sẽ trả nợ hết số tiền 390.000.000 đồng cho bà S., nhưng sau đó không thực hiện. Bà có đơn đề nghị thi hành án, yêu cầu UBND xã Quảng Phú tạm dừng việc mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp đất của bà Th.. Quá trình thi hành án, bà Th. đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn B., đã được công chứng. Bà S. đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng của Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa vô hiệu.

3. Công chứng viên Lưu Thị Th1. hiện nay đã chết.

4. Bà Vũ Thị Th. và ông Trần Minh Đ. quá trình thụ lý, giải quyết đều không có mặt tại Tòa án để tham gia tố tụng theo quy định.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa quyết định:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015; Điều 122 BLDS năm 2005. Điều 41, 45 Luật Công chứng 2006; khoản 1 Điều 74; khoản 3 Điều 75 Luật Thi hành án sửa đổi bổ sung năm 2014.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của Chấp hành viên Lê Trung K. về yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 208, Quyền số 01 ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 Thanh Hóa vô hiệu.

Án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử: Ngày 08/10/2020 bà Trịnh Thị S. (Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) kháng cáo với nội dung. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm vì đã làm thiệt hại đến lợi ích của bà nên đề cấp phúc thẩm xem xét lại và tuyên bố Hợp đồng công chứng là vô hiệu. Quá trình thụ lý và chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Trịnh Thị S. còn gửi nhiều đơn kháng cáo bổ sung cho việc kháng cáo đã giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm.

* Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp và đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

- Bà Vũ Thị Th. và ông Trần Minh Đ. (người có QLNVLQ) không kháng cáo bản án và không có mặt tại phiên tòa. Xét thấy quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Th. và ông Đ. đều không có mặt theo giấy triệu tập và cũng không có ý kiến gì về các nội dung tranh chấp trong vụ án.

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá:*

Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Xét nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bà S. trong thời hạn, bà S. là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo của bà S. được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Trần Minh Đ. và bà Vũ Thị Th. được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất được cấp GCN số BG 482370 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 8/8/2011 tại thửa 199, tờ bản đồ số 01, diện tích 88m² tại địa chỉ xã Quảng Phú, Quảng Xương, Thanh Hóa. Ngày 23/3/2012 giữa ông Đ., bà Th. có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Trịnh Văn B., được văn phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa công chứng số 208, quyển số 01. Hợp đồng chuyển nhượng mặc dù các bên chưa ký đủ vào các trang 1 và 2, nhưng giữa các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái Đ. đức, không giả tạo; Hợp đồng đã được công chứng. Sau khi ký kết các bên không có tranh chấp, khiếu nại đối với hợp đồng; các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng; ông B. bên nhận chuyển nhượng cũng đã nộp hồ sơ đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; thời điểm chuyển nhượng ngày 23/3/2012, trước thời điểm Tòa án huyện Vĩnh Lộc ra quyết định công nhận sự thỏa thuận số 14 ngày 01/6/2016 về việc bà Th. phải trả nợ cho bà S.; Trong quyết định thỏa thuận không quy định bất cứ loại tài sản đảm bảo nào.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 208, quyển số 01 ngày 23/3/2012 có hiệu lực. Bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của chấp hành viên Lê Trung K. là có căn cứ. Kháng cáo của bà S. yêu cầu hủy hợp đồng công chứng là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị S. về hủy hợp đồng công chứng số 208 ngày 23/3/2012; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Bà S. là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 của UBTV Quốc hội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến trình bày, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: - Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Th. và ông Trần Minh Đ. vắng mặt không có lý do; đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt của các đương sự (không có kháng cáo) không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo:

2.1. Xét nội dung khởi kiện của Chấp hành viên: Theo quy định của Luật thi hành án dân sự thì Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự chỉ được yêu cầu Tòa án “Hủy giao dịch dân sự thuộc trường hợp quy định của Luật thi hành án dân sự”. Trong trường hợp này, ngày 24/6/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa ra Quyết định thi hành án số 165/2026/ QĐ-THA để thi hành Quyết định số 14/2016/QĐ-DSST ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc giải quyết vụ án tranh chấp dân sự giữa bà Vũ Thị Th. và bà Trịnh Thị S. đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Đ. và bà Vũ Thị Th. với ông Trịnh Văn B. đã được ký kết và được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thanh Hóa vào ngày 23/3/2012. Nội dung công chứng là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 88,0m² tại thửa số 199, tờ bản đồ 01, địa chỉ xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương (nay là thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 ngày 08/8/2011 do UBND huyện Quảng Xương cấp mang tên bà Vũ Thị Th.. Việc ký kết các bên đã được thực hiện và hai bên đã thực hiện bàn giao đất và nhận tiền từ ngày 23/3/2012. Như vậy, quyền sử dụng diện tích đất trên từ ngày 23/3/2012 không còn là tài sản của bà Th. và ông Đ.. Vì vậy, không thuộc trường hợp Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án xác nhận phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong tài sản chung với người khác theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật thi hành án dân sự năm 2014. Đồng thời, Chấp hành viên còn nêu Phòng công chứng đã vi phạm các khoản 3 Điều 36 Luật công chứng 2006, các Điều 40, 41, 46 Luật Công chứng năm 2014 quy định về chữ ký và điểm chỉ của những người tham gia hợp đồng là vi phạm về thủ tục và hình thức hợp đồng công chứng, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là vượt quá quyền hạn theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Do đó, Chấp hành viên yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 208, Quyền số 01 ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 Thanh Hóa vô hiệu là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

2.2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG482370 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2011 mang tên Vũ Thị Th., có diện tích đất 88,0m² tại thửa số 199, tờ bản đồ 01, địa chỉ xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương (nay là thôn 8 xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa). Ngày 23/3/2012, ông Trần Minh Đ. và bà Vũ Thị Th. (là vợ chồng) đã ký với ông Trịnh Văn B. bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn hợp lệ và do các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái Đ. đức xã hội và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Thời điểm này giữa bà S. và bà Th. không có tranh chấp, khiếu kiện nên hai bên đã giao nhận đủ tiền và bàn giao đất cho nhau là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Ông B. bên nhận chuyển nhượng đã nộp hồ sơ đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Còn việc tranh chấp giữa bà S. và bà Th. phát sinh từ năm 2016 và được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2016/QĐ-DSST ngày 01/6/2016. Theo quyết định không có nêu việc khoản nợ 390.000.000đ bà Th. phải trả cho bà S. được bảo đảm B. loại tài sản nào.

Đối với việc các bên không ký vào từng trang Hợp đồng công chứng không ảnh hưởng đến bản chất của giá trị Hợp đồng vì các bên tham gia ký không có khiếu nại thắc mắc gì. Như vậy, Văn bản công chứng số 208, Quyển số 01 ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 Thanh Hóa đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Đ. và bà Vũ Thị Th. với ông Trịnh Văn B. là hợp lệ, có hiệu lực pháp luật.

2.3. Xét yêu cầu của bà Trịnh Thị S.:

Bà S. cho rằng, bà Th. đã thế chấp đất để vay tiền của bà S. thể hiện tại Giấy nợ trích lục đất đề ngày 06/12/2011, được Phòng giáo dục xác nhận. Xét thấy “Giấy nợ trích lục đất” giữa bà S. với bà Th. nội dung giấy không thể hiện diện tích đất thế chấp, thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu, tại địa chỉ ở đâu? Do đó, không có căn cứ xác định bà Th. đã thế chấp diện tích đất 88,0m² tại thửa số 199, tờ bản đồ 01, địa chỉ xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương 88,0m² cho bà Trịnh Thị S. để vay tiền theo như trình bày. Còn việc vay nợ giữa bà S. và bà Th. tới ngày 01/6/2016 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc mới ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2016/QĐ-DSST. Như vậy, bà Th. và ông Đ. (vợ chồng) có quyền định đoạt quyền sử dụng đất này từ tháng 3 năm 2012 (trước thời điểm tranh chấp gần 4 năm) là đúng pháp luật.

Do đó, bà S. yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 208, quyển số 01 ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1, Thanh Hóa vô hiệu là không có cơ sở được chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc kháng cáo của bà Trịnh Thị S. là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Bà Trịnh Thị S. là người cao tuổi, có đơn trình bày và xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 NQ NQ 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị S.. Giữ nguyên các quyết định của bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa.

* Áp dụng: khoản 11 Điều 26; Điều 296 BLTTDS năm 2015; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 41; Điều 45 Luật Công chứng năm 2006; khoản 1 Điều 74; khoản 3 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

Xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của Chấp hành viên Lê Trung K. về việc “ Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 208, Quyền số 01 ngày 23/3/2012 của Phòng công chứng số 1 Thanh Hóa vô hiệu”.

* Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Bà Trịnh Thị S. được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

* Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP Thanh Hóa;
- VKSND TP Thanh Hóa;
- Chi cục THADSTP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Hà Huy Hùng

