

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 09 /2021/DS-PT  
Ngày: 29 - 01 - 2021  
V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
văn bản công chứng vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang

Ông Nguyễn Kim Ái

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Phan Thị Huyền-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:*** Ông Nguyễn Tiến Sỹ-  
Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2020/TLPT- DS ngày 14/12/2020 về việc  
“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu vắng bản công chứng vô hiệu.”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án  
nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐPT-DS ngày 05/01/2021  
giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Dương Đức P, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Khu 14, T, phường T, TP.V, tỉnh Phú Thọ (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P:* Ông Lê Hữu L - Công ty luật  
H – Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ. (có mặt)

*Bị đơn:* Văn phòng công chứng H

Địa chỉ: Số nhà 2497 đường H, phường N, TP.V, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phùng Văn M - sinh năm: 1959, Chức  
vụ: Trưởng Văn phòng công chứng H (có đơn xin xét xử vắng mặt)

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Đặng Văn D - sinh năm: 1977

Địa chỉ: Tổ 4, khu Hương T, phường Dữu L, TP.V, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét  
xử vắng mặt).

2. Chị Lương Thị Thanh H - sinh năm: 1984

Địa chỉ: Đội 10, xóm L, xã T, TP.V, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Dương Đức P là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Dương Đức P trình bày:*

Anh và chị Lương Thị Thanh H kết hôn năm 2007, có tài sản chung là thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ266111 ngày 22/4/2011 đứng tên người sử dụng là anh và chị Lương Thị Thanh H. Nguồn gốc thửa đất này là năm 2011 nhận chuyển nhượng của anh trai chị H là anh Lương Ngọc T. Quá trình chung sống, anh và chị H có vay Quỹ tín dụng nhân dân xã T 260.000.000đ, vay vợ chồng ông Nguyễn Tiến T1 bà Lương Thị Thanh K310.000.000đ và vay một số người khác nhưng không có giấy tờ gì. Mục đích vay tiền là mua nhà và đất ở đường T, thành phố V nhưng sau đó đã bán, số tiền bán nhà và đất do chị H cầm và sử dụng. Đến năm 2019 anh và chị H ly hôn. Trước khi ly hôn, ngày 20/6/2019 anh và chị H có lập biên bản thỏa thuận là giao thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cho chị H sở hữu, sử dụng, chị H có trách nhiệm trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân xã T và thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh là 100.000.000đ. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 247/2019/QĐST-HNGĐ ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V đã quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa chị Lương Thị Thanh H và anh, nợ chung thì chị H có trách nhiệm trả Quỹ tín dụng nhân dân xã T số tiền gốc 260.000.000đ và tiền lãi phát sinh, đối với tài sản chung hai bên tự giải quyết, còn số tiền nợ ông T1 bà K do sợ phải trả tiền án phí nên không đề nghị Tòa án giải quyết mà hai bên tự giải quyết.

Ngày 05/3/2020 anh và chị H chuyển nhượng thửa đất này cho anh Đặng Văn D được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H, chị H đưa cho anh 70.000.000đ, còn nợ 30.000.000đ nên chị H viết giấy là chị H nợ anh 30.000.000đ và chị H có trách nhiệm trả ông T1 bà K 310.000.000đ để anh giữ.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh D, anh hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, thửa đất chuyển nhượng không tranh chấp với ai hoặc không bị kê biên để thi hành án, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh và chị H có quyền quyết định. Việc thỏa thuận giữa chị H và anh D về giá đất chuyển nhượng và chị H nhận tiền của anh D như thế nào thì anh không biết. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ghi giá đất chuyển nhượng là 50.000.000đ nhưng Hội đồng định giá tài sản là 12.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Do chị H không thực hiện trả tiền cho ông T1 bà K nên ông T1 bà K khởi kiện đòi tiền đối với anh và chị Huyền. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố V đã quyết định là anh và chị H mỗi người trả ông T1 bà K ½ số tiền gốc và tiền lãi. Sau khi Tòa án xét xử xong thì không có ai kháng cáo hoặc Viện kiểm sát kháng nghị.

Nay anh yêu cầu Toà án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là anh, chị Lương Thị Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H vì chị H không thực hiện trả tiền cho ông T1 bà K như anh và chị H đã thoả thuận ngày 05/3/2020 dẫn đến ông T1 bà K khởi kiện ra Toà án, giá đất chuyển nhượng trong hợp đồng ghi thấp hơn giá trị thực tế. Anh yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên huỷ.

*Bị đơn Văn phòng công chứng H do ông Phùng Văn M làm đại diện trình bày:* Chị Lương Thị Thanh H, anh Dương Đức P có thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Ngày 05/3/2020 anh P chị H chuyển nhượng thửa đất này cho anh Đặng Văn D. Khi chuyển nhượng các bên có đề nghị Văn phòng công chứng H công chứng hợp đồng. Văn phòng công chứng kiểm tra giấy tờ yêu cầu công chứng thì thấy thửa đất chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh P chị Huyền, Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Toà án nhân dân thành phố V đã giải quyết thuận tình ly hôn giữa chị H và anh P nhưng chưa giải quyết tài sản. Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy các giấy tờ đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật, thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai, thửa đất không bị kê biên để thi hành án, các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều tự nguyện, không bị ép buộc và các bên đều có mặt và ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng H tiến hành công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020.

Nay anh Dương Đức P yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Dương Đức P, chị Lương Thị Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H thì Văn phòng công chứng H không nhất trí.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Lương Thị Thanh H trình bày: Mối quan hệ giữa chị và anh Dương Đức P như anh P trình bày. Chị và anh P được bố đẻ của chị là ông Lương Hồng P tặng cho thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V. Ngày 22/4/2011 chị và anh P được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ266111 đứng tên chị và anh P.

Ngày 11/7/2019, Toà án nhân dân thành phố V giải quyết chị và anh P ly hôn, nợ chung thì chị có trách nhiệm trả Quỹ tín dụng nhân dân xã T 260.000.000đ và tiền lãi, còn tài sản chung và số tiền vay ông T1 bà K chưa giải quyết. Trước khi ly hôn, ngày 20/6/2019 chị và anh P lập biên bản thoả thuận là giao thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xã T, thành phố V cho chị sở hữu và sử dụng, chị có trách nhiệm trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân xã T và thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh P 100.000.000đ. Sau khi ly hôn, chị đã trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân xã T và rút tài sản thế chấp.

Ngày 05/3/2020 chị và anh P chuyển nhượng thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, TP.V, tỉnh Phú Thọ cho anh Đặng Văn D, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H. Chị đã thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh P là 100.000.000đ và hỗ trợ thêm cho anh P một khoản tiền nhưng chị chưa có nên chị viết một giấy là nợ anh P 30.000.000đ.

Nay anh P yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là chị, anh Dương Đức P và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H thì chị không nhất trí. Vì khi chuyển nhượng thì thửa đất không tranh chấp với ai, không bị kê biên để thi hành án, thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai, chị và anh P đều hoàn tự nguyện chuyển nhượng, không bị ép buộc gì, chị đã thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh P như chị và anh P đã thoả thuận. Chị và anh P không có thoả thuận gì về việc chị không trả tiền cho ông T1 bà K thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh P với anh D bị vô hiệu.

2. Anh Đặng Văn D trình bày: Chị Lương Thị Thanh H và anh Dương Đức P có thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại xã T, thành phố V, thửa đất này đã được UBND thành phố Việt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD266111 ngày 22/4/2011 đứng tên chị H anh P.

Ngày 05/3/2020 chị H và anh P đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh. Khi chuyển nhượng hai bên đã làm hợp đồng và được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H.

Nay anh Dương Đức P yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa anh P và chị H với anh đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H thì anh không nhất trí. Vì khi chuyển nhượng thì thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng, thửa đất không tranh chấp với ai, không bị kê biên để thi hành án, thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai nên vẫn thuộc quyền sử dụng của anh P chị Huyền, anh đã trả đủ tiền cho anh P chị H như hai bên đã thoả thuận, anh P không có thoả thuận nào là chị H không trả tiền cho ông T1 bà K thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 27/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 401; Khoản 6 Điều 402; Điều 423; Điều 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 7; Điều 17 và Điều 42 của Luật Công chứng. Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 57; Khoản 1 Điều 65; Khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Đức P về việc yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Dương Đức P, chị Lương Thị Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 11 năm 2020 anh P kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Lý do việc chị H ép anh phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất là hành vi trái pháp luật nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông bà Nguyễn Tiến Toán. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 05/3/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh P giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P trình bày việc chị H chuyển nhượng đất là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ; kể cả trong trường hợp đã chuyển nhượng thì thửa đất vẫn phải bị kê biên để thi hành án theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62 của Chính Phủ. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì kháng cáo không có căn cứ (Chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của anh P trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, Xét thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh P yêu cầu tuyên hủy là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh P, chị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 05/3/2020. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh P và chị H (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Giấy thỏa thuận chuyển nợ ngày 05/3/2020 là văn bản chị H nhận trả toàn bộ số tiền nợ bà Lương Thị Kiên (BL08).

[2.2] Tại thời điểm lập hợp đồng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Không có điều khoản nào trong hợp đồng quy định ràng buộc giữa việc chuyển nhượng thửa đất với giấy thỏa thuận chuyển nợ ngày 05/3/2020, nên giấy chuyển nợ trên không phải là điều kiện làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, chị H với anh D không có hiệu lực. Giấy thỏa thuận chuyển nợ ngày 05/3/2020 có giá trị trong

việc xem xét, giải quyết đối với khoản tiền mà anh P, chị H nợ ông bà Toán, Kiên. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được xác lập từ ngày 05/3/2020, trước khi ông Toán, bà K khởi kiện, trước khi có bản án số 07/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 của Tòa án Việt Trì, nên không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh P, chị H là tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ hay thi hành án.

Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 268-1, tờ bản đồ số 10 diện tích 80m<sup>2</sup> tại xóm L, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ giữa anh P, chị H và anh D được công chứng ngày 05/3/2020 có hiệu lực pháp luật; Văn phòng công chứng H công chứng hợp đồng là hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P là đúng. Do đó kháng cáo của anh P và luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P không có cơ sở chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án không liên quan đến nội dung kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Bởi các lẽ trên!*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của anh Dương Đức P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 401; Khoản 6 Điều 402; Điều 423; Điều 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 7; Điều 17 và Điều 42 của Luật Công chứng. Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 57; Khoản 1 Điều 65; Khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Đức P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Dương Đức P, chị Lương Thị Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn D đã được công chứng số 658 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2020 tại Văn phòng công chứng H.

[2] Án phí phúc thẩm: Buộc anh Dương Đức P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0001386 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

[3] 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:**

- VKSND T.Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP.V;
- TAND TP.V;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Việt Tiến**

