

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 20/2022/DS - PT

Ngày 25 - 9 - 2022

V/v “*Tranh chấp về tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Toàn

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/9/2022 và ngày 25/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLPT-DS ngày 20/5/2022 về việc “*Tranh chấp về tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu*” do bản án dân sự số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐ-PT ngày 16/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2021/QĐ-PT ngày 26/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2021/QĐ-PT ngày 22/8/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2022/QĐ-PT ngày 15/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T;

Cùng địa chỉ: Xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị T: Ông Đỗ Văn C - Địa chỉ: Xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2022). Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C: Ông Bùi Văn H - Địa chỉ: Tổ 17, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị T1

Địa chỉ: Tổ 23, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2021). Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà T - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2021). Có mặt tại phiên tòa.

4. Người làm chứng:

- Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1971 - Địa chỉ: Tổ 3, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1985 - Địa chỉ: Tổ 3, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 6/2020 bà Trương Thị T1 đến nhà của ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T, tại địa chỉ: Xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định và nói ông bà ký giấy tờ cho cô Đỗ Thị H (là cô ruột của ông bà C T). Vì tin tưởng là cô ruột nhờ nên ông C và bà T không xem nội dung và ký vào các giấy tờ theo chỉ dẫn của bà T1. Sau này ông C và bà T mới biết hồ sơ bà T1 đưa là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số CP 091624 do UBND thành phố L cấp ngày 19/05/2020, mang tên người sử dụng đất là ông Đỗ Văn C cho bà Trương Thị T1.

Sau đó, bà Trương Thị T1 mang hồ sơ về Văn phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng T) làm thủ tục công chứng hợp đồng trên. Ngày ghi trong hợp đồng là ngày 30/6/2020, do công chứng viên Nguyễn Anh L là người thực hiện chứng kiến việc ký hợp đồng giữa bên bán ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với bên mua bà Trương Thị T1. Tuy nhiên trên thực tế ngày 30/6/2020 ông C và bà T không có mặt tại phòng công chứng, tại thời điểm đó ông C và bà T có mặt ở nhà tại xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định, không gặp người nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị T1 cũng như không hề có sự chứng kiến của công chứng viên Nguyễn Anh L như lời chứng được ghi tại Hợp đồng. Việc công chứng Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc công chứng được quy định trong Luật công chứng tại Điều 44 về địa điểm công chứng và Điều 48 về ký điểm chỉ trong văn bản công chứng.

Sau khi công chứng hợp đồng, bà T1 đã mang hồ sơ đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số CU 742474 cấp ngày 22/7/2020 mang tên người sử dụng Trương Thị T1. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Tuyên bố văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trương Thị T1” của Văn phòng Công chứng N công chứng là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T1 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng giữa: Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị T1 đã được Văn phòng Công chứng N công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020, gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Bị đơn bà Trương Thị T1, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2010 bà Trương Thị T1 có mua của bà Kim Thị D ở Thôn 9, xã Đ tổng diện tích đất vườn tạp 1500m² (Trên thực tế diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi làm đường xuyên á là 1329,0m²), khi mua bán hai bên có làm giấy mua bán viết tay với giá 200.000.000đồng. Do diện tích đất này là đất vườn nên bà T1 đã nhờ ông Đỗ Văn C đứng tên trên GCNQSDĐ. Để đảm bảo quyền lợi của mình, tránh tranh chấp sau này ông C đã viết giấy bán đất cho bà T1 toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì việc mua bán đất viết tay không có giá trị pháp lý nên bà T1 đã liên hệ và mời vợ chồng ông C và bà T lên Lào Cai để ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau khi ký xong hợp đồng công chứng vợ chồng ông C và bà T được bà T1 trả cho 7.000.000đồng. Việc ông C, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục công chứng hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, bà T1 không lừa dối ông C, bà T ký hợp đồng như lời trình bày của nguyên đơn. Vì vậy, bà T1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T (trước kia là Văn phòng Công chứng N) trình bày:

Ngày 30/6/2020 bà Trương Thị T1 mang hồ sơ gồm: Sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của bà T1, GCNQSDĐ số CP091624, sổ vào sổ CH 02217 do UBND thành phố L cấp ngày 19/5/2020 mang tên Đỗ Văn C; ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T xuất trình giấy tờ nhân thân và GCNQSDĐ bản gốc. Qua đối chiếu hồ sơ đầy đủ, rõ ràng, người yêu cầu công chứng và người tham gia ký kết hợp

đồng đầy đủ nên nhân viên Văn phòng Công chứng N đã soạn thảo hợp đồng và cho các bên đọc lại, giải thích các quyền và nghĩa vụ, các bên đều tự đọc hợp đồng, đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng, ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên.

Sau khi các bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên Nguyễn Anh L tiếp tục xem xét hồ sơ, đối chiếu bản gốc, bản sao, các thông tin của những người tham gia giao dịch, đối chiếu khuôn mặt, chữ ký và dấu vân tay của những người tham gia ký kết hợp đồng công chứng, thấy rằng toàn bộ hồ sơ, con người tham gia giao dịch đều phù hợp nên phát hành lời chứng thực đính kèm hợp đồng, ký vào từng trang, từng mặt của hợp đồng và giao hợp đồng cho các bên.

Như vậy văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trương Thị T1” của Văn phòng Công chứng N đã thực hiện đúng trình tự, đúng quy định của luật dân sự, luật đất đai và luật công chứng. Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 400; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 5; Khoản 1 Điều 44 Luật công chứng 2014; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị T1” của Văn phòng Công chứng N là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T1 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị Tuất là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị T1 đã được Văn phòng Công chứng N công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/4/2022, Nguyên đơn ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Bị đơn bà Trương Thị T1 và Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên ý kiến cho rằng văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T là ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết về việc Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và các tài liệu, chứng cứ mới bổ sung do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được thấy rằng việc Văn phòng Công chứng T công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T1 ngày 30/6/2020 là vi phạm quy định của Luật Công chứng, không bàn giao bản chính của hợp đồng cho bên chuyển nhượng, sửa chữa sai sót sai thủ tục. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Công chứng 2014: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu. Tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn C có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn ông C, bà T cho rằng tại nhà ở của nguyên đơn khi ký hợp đồng do bà T1 nói ký giấy tờ hộ bà Đỗ Thị H (là cô ruột của ông C, bà T), hơn nữa mảnh đất đó là của bà H nhờ vợ chồng ông đứng tên hộ nên ông bà đã tin

tưởng, không đọc nội dung mà ký vào toàn bộ giấy tờ do bà T1 mang đến. Ngoài ra, ông C, bà T cho rằng ông bà không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vào ngày 30/6/2020 tại Văn phòng Công chứng N mà ký hợp đồng vào khoảng tháng 6/2020, khi ký bà T1 trực tiếp mang toàn bộ hồ sơ đến nhà của ông bà tại Xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Vì vậy, ông C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét tính hợp pháp của Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T1.

[3.1] Về hình thức:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với bà T1 được lập ngày 30/06/2020 tại Văn phòng Công chứng N và được công chứng viên xác nhận vào sổ số 723 quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại Thôn C xã Đ, thành phố L đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số CH 02217 ngày 19/5/2020 mang tên Đỗ Văn C (Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 1329,0m²). Hợp đồng được lập thành văn bản và công chứng đúng quy định về mặt hình thức theo Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[3.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2020 thể hiện chủ thể giao kết hợp đồng bao gồm bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T và bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T1. Nguyên đơn ông C, bà T cho rằng chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đúng là của ông bà, tuy nhiên ông C, bà T ký hợp đồng tại nhà ở Xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định, do bà Trương Thị T1 mang giấy tờ đến và nói ký để làm giấy tờ cho bà Đỗ Thị H (là cô ruột của ông C, bà T). Do ông C, bà T đứng tên hộ bà H trên GCNQSDĐ và tin tưởng nên ông bà đã ký vào giấy tờ do bà T1 đưa mà không đọc nội dung. Xét thấy, việc ông C, bà T ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, ông C, bà T đều là những người có đủ năng lực hành vi dân sự nên phải tự chịu trách nhiệm đối với chữ ký, chữ viết của mình. Việc ông bà không đọc nội dung văn bản và cho rằng do tin tưởng bà T1 nên đã ký vào Hợp đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, ông C, bà T là người được bà Đỗ Thị H nhờ đứng tên hộ trên GCNQSDĐ nên khi được người khác đề nghị ký giấy tờ gì liên quan đến quyền sử dụng đất này thì ông C, bà T phải có trách nhiệm trao đổi, xác nhận lại với bà Đỗ Thị H. Do đó, không có căn cứ xác định việc ông C, bà T ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 với bà Trương Thị T1 là có dấu hiệu bị lừa dối hay ép buộc.

[3.3] Về nội dung:

Theo Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T1 tại Văn phòng Công chứng N ngày 30/6/2020 thì nội

dung hợp đồng các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CP 091624, sổ vào sổ CH 02217 do UBND thành phố L cấp ngày 19/5/2020 mang tên ông Đỗ Văn C (thửa số 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 1329,0m², địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai). Trong hợp đồng thể hiện đầy đủ các thông tin về thửa đất, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Tuy nhiên, tại điểm 2.1 Điều 2 của Hợp đồng có ghi: “*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 20.000.000VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi triệu Việt Nam đồng)*”. Như vậy, mặc dù nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đầy đủ theo quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015 nhưng ở phần giá chuyển nhượng có sự sai sót giữa giá chuyển nhượng về phần số và phần chữ.

[3.4] Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020:

Trong hợp đồng thể hiện các bên có mặt để ký và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng N vào ngày 30/6/2020. Tuy nhiên, Nguyên đơn ông C, bà T khẳng định ngày 30/6/2020 vợ chồng ông bà không có mặt tại Văn phòng Công chứng N để ký và làm thủ tục công chứng hợp đồng vì thời điểm đó vợ chồng ông bà đang ở xóm 2, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Ông bà làm nghề giết mổ lợn và thường xuyên giao thịt lợn cho những người bán thịt ở chợ và người dân tại khu dân cư nơi ông bà cư trú, ngày 30/6/2020 ông bà ở tại nhà và có bán thịt lợn cho nhiều người ở địa phương. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là xác nhận của người làm chứng anh Nguyễn Văn T - Địa chỉ: Xóm 12, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định và anh Nguyễn Văn S - Địa chỉ: Xóm 1, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định và sổ theo dõi bán hàng của ông C, bà T được lập từ năm 2019 đến nay. Tòa án sơ thẩm đã ủy thác thu thập chứng cứ cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định để lấy lời khai của người làm chứng anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn S. Theo lời khai của người làm chứng thì đều có quan hệ quen biết với ông C, bà T và thường đến nhà để lấy thịt lợn về bán do ông C, bà T làm nghề giết mổ lợn, ngày 30/6/2020 anh T gặp ông C, bà T từ khoảng 03 giờ đến 05 giờ sáng, anh Sang gặp ông C, bà T từ khoảng 07 giờ đến 09 giờ sáng. Anh Trần Văn T là lái xe cho vợ chồng ông C, bà T khẳng định này 10/5/2020 âm lịch tức là ngày 30/6/2020 buổi sáng anh đến nhà ông C để mang thịt lợn đi giao cho mọi người, buổi chiều anh còn đi bắt lợn của người dân trong vùng về mổ, khi chở lợn về nhà ông C thì vẫn thấy vợ chồng ông C ở nhà. Ngoài ra, ông C trình bày còn có một số nhân chứng khác chứng minh việc vợ chồng ông có mặt ở nhà trong ngày 30/6/2020 là anh Lại Văn T - Địa chỉ: Xóm 9, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 15/09/2022, nguyên đơn ông Đỗ Văn C có cung cấp 01 cuốn sổ ghi chép việc giao thịt cho các đầu mối ở Hải Hậu Nam Định năm 2020 đến nay, trong đó thể hiện ngày 30/6/2020 ông C, bà T vẫn ở nhà mổ lợn để giao cho các đầu mối tiêu thụ. Người làm chứng anh T là lái xe thuê cho ông C khẳng định ngày 30/6/2020 anh cùng ông C đi giao thịt cho các đầu mối đến 9h thì quay về, sau đó anh T còn

đi bắt lợn tiếp và đến 17h cùng ngày chở lợn về nhà ông C thì vẫn thấy vợ chồng ông C ở nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trương Thị T1 công nhận rằng giấy bán đất ngày 10/8/2012 là do bà tự viết ra để làm chứng cứ vì GCNQSDĐ số 376008 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2012 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T là đất của bà nhờ ông C bà T đứng tên, bà T1 cũng khẳng định rằng các thủ tục cấp chuyển đổi GCNQSDĐ số BK 376008 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2012 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T sang GCNQSDĐ số CP 091624 do UBND thành phố L cấp ngày 19/5/2020 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T đều do bà tự làm, các chữ ký trong hồ sơ đều do bà tự ký khi không có ý kiến gì của ông C, bà T. Sau khi được cấp lại GCNQSDĐ mới, bà T1 đã gọi điện cho vợ chồng ông C lên Lào Cai làm thủ tục chuyển nhượng, do đó ông C bà T đã lên Văn phòng công chứng để ký hồ sơ chuyển nhượng cho bà T1 vào ngày 30/6/2020.

Người làm chứng bà Đỗ Thị H khẳng định vào thời điểm ngày 22/6/2011 bà có mua toàn bộ diện tích đất của bà Kim Thị D còn lại sau khi nhà nước thu hồi để làm đường cao tốc, diện tích khoảng 1.379m² (gồm thửa số 36 là 851m² và thửa số 39 là 528m²), giữa bà D và bà H có giấy ủy quyền ngày 22/6/2011. Sau đó bà H đã nhờ ông C, bà T (quan hệ họ hàng là cháu của bà H) đứng tên hộ trên GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà D. Do bà H có nhờ bà T1 đứng ra làm thủ tục, giấy tờ để cấp GCNQSDĐ nên đã đưa toàn bộ chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của ông C, bà T cho bà T1. Đến năm 2021 thì bà T1 mới trả lại các giấy tờ này cho ông C, bà T. Việc bà T1 làm thủ tục đổi GCNQSDĐ mang tên ông C, bà T như thế nào thì bà H không được biết. Đối với giấy bán đất ghi ngày 10/08/2012 giữa ông C và bà T1 có chữ ký của bà H là người làm chứng thì bà H khẳng định bà không ký trong giấy tờ này. Ngoài ra, có thời điểm bà T1 gọi điện cho bà H để hỏi địa chỉ của ông C, bà T ở quê nhưng không nói mục đích để làm gì. Trước khi ông C, bà T khởi kiện vụ án tại tòa án thì bà H đến xã Đồng Tuyển thì thấy bà T1 đã rào đất của bà, bà tìm hiểu thì mới biết bà T1 đã làm thủ tục để sang tên trên GCNQSDĐ từ ông C, bà T sang tên bà T1. Bà H đã đến Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai để xin sao chụp hồ sơ chuyển nhượng nên mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 giữa ông C, bà T với bà T1. Vì vậy bà đã nhờ ông C, bà T làm thủ tục khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Xét thấy, không có căn cứ chứng minh thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông C, bà T với bà T1. Việc bà T1 và Văn phòng công chứng cho rằng ông C, bà T đã đến Văn phòng công chứng và trực tiếp ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, trường hợp ông C, bà T đến văn phòng công chứng để trực tiếp ký hợp đồng thì ông bà phải được nhận các bản gốc của Hợp đồng. Trong hợp đồng thể hiện hợp đồng được lập thành 05 bản, giao cho bên chuyển nhượng 01 bản, bên nhận chuyển nhượng 03 bản và Văn phòng công chứng lưu 01 bản. Tuy nhiên bên chuyển nhượng ông C, bà T và bên nhận chuyển nhượng là bà T1 đều xác nhận không giữ bản gốc của hợp đồng và chỉ cung cấp cho Tòa án bản photo của hợp

đồng. Văn phòng công chứng không cung cấp được chứng cứ về việc đã giao bản gốc của hợp đồng cho các bên và chứng cứ trực tiếp để xác định khoảng thời gian ông C, bà T có mặt tại phòng công chứng để ký trực tiếp. Ngoài ra, bà T1 lại tự ý viết Giấy bán đất với ông C ngày 10/8/2012 để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mang tên ông C, bản thân ông C không được giao GCNQSDĐ này nên việc sau đó ông và bà T lại thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là không hợp lý.

Mặt khác, trong nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 có sự không thống nhất về giá chuyển nhượng ghi bằng số và bằng chữ. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Văn phòng Công chứng T; Chi cục thuế khu vực thành phố L - M và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai thấy rằng chỉ đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm thì Văn phòng Công chứng T mới thực hiện việc sửa chữa sai sót trong Hợp đồng về giá trị chuyển nhượng ghi bằng chữ từ “*Năm mươi triệu Việt Nam đồng*” sang “*Hai mươi triệu Việt Nam đồng*”, nhưng việc thực hiện thủ tục sửa chữa này không theo đề nghị của các bên giao kết hợp đồng, các bên cũng không có mặt và không được giao bản hợp đồng đã được sửa chữa. Tại Chi cục Thuế khu vực thành phố L - M và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cũng chỉ lưu giữ bản hợp đồng chưa được sửa chữa mà chỉ có 01 bản gốc hợp đồng lưu tại Văn phòng Công chứng T mới được sửa chữa. Như vậy, Văn phòng Công chứng T khi thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với bà T1 đã vi phạm quy định của pháp luật về nơi ký kết hợp đồng theo Điều 44 Luật Công chứng 2014, việc sửa chữa nội dung sai sót trong hợp đồng vi phạm quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Công chứng 2014.

[4] Trên cơ sở những nhận định trên thấy rằng quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự cung cấp bản hợp đồng không có sửa chữa của Văn phòng công chứng, quá trình thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ và Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Trên cơ sở các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng T), số công chứng 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là không hợp pháp, không thực hiện đúng quy định pháp luật, không có sự tự nguyện, thống nhất thỏa thuận giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 là có căn cứ chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. ”

Do yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 được chấp nhận nên yêu cầu về việc buộc bà T1 trả lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đối với hậu quả pháp lý về việc bồi thường thiệt hại trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự có thể yêu cầu giải quyết trong một vụ án độc lập khác. Đối với việc bà T1 cho rằng diện tích đất trên là của bà thì bà T1 có quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác khi có đủ căn cứ chứng minh.

[5] Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Trương Thị T1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nên buộc bà T1 có trách nhiệm trả cho ông C, bà T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đồng (Ba triệu đồng).

[6] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trương Thị T1 phải chịu tiền án phí sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 131, Điều 407, Điều 400, Điều 500, Điều 501, Điều 502

và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, Điều 40, Điều 41, khoản 1 Điều 44, khoản 1 Điều 48, Điều 50, Điều 51 Luật Công chứng 2014; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T như sau:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị T1” của Văn phòng Công chứng N là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T1 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị T1 đã được Văn phòng Công chứng N công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

Ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trương Thị T1 phải trả cho ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải hoàn trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trương Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000957 ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Do bà Nguyễn Thiên H nộp thay).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Văn C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001490

ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai (Do bà Nguyễn Thiên H nộp thay).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Chu Văn Thanh