

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 10/2021/DS-PT

Ngày: 27-01-2021

V/v: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu  
và tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

**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:* Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:*** Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2020/TLPT- DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp: “*Liên quan đến yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 976/2020/QĐ-PT ngày 17/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2020/QĐ-PT ngày 15/12/2020; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 15/TB-TA ngày 07/01/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1980; cư trú tại số 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

*Bị đơn:* Vợ chồng ông Đặng Văn T, sinh năm: 1977, bà Phạm Thị D, sinh năm: 1982; cư trú tại số 28, đường N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông T có mặt, bà D vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Đặng Văn T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3868, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 29/12/2020).

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

1/ Văn phòng công chứng P. Địa chỉ: số 53, đường P, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thùy Tr, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/ Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, sinh năm: 1982, bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1974; cư trú tại số 97, đường N, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Đình L, sinh năm: 1966; địa chỉ liên lạc: số 16, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

3/ Vợ chồng ông Hồ Văn D, sinh năm: 1964, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970; cư trú tại số 59, hẻm H, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Vợ chồng ông Phạm Văn K, sinh năm: 1986, bà Trần Thị Huyền Tr, sinh năm: 1990; cư trú tại số 03/2, đường N, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Ông Nguyễn Huy D, sinh năm: 1975; cư trú tại số 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: hẻm 65, đường H, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

6/ Ông Đậu Hoài N, sinh năm: 1975; cư trú tại số 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M - Nguyên đơn. Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2019 và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 10/4/2019, lời trình bày tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Nguyễn Thị M, thì: thửa đất số 75, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Huy S (cha của bà M) và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC140564 ngày 18/01/2006. Năm 2004 ông S có cho bà một phần thửa đất trên và vợ chồng bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 56m<sup>2</sup> và sử dụng chung tường với ông S. Đến năm 2008 ông S mới lập hợp đồng tặng cho bà diện tích đất là 77m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 75 nói trên và bà đứng tên đồng sở hữu và sử dụng với ông S, còn phần diện tích đất 21m<sup>2</sup> còn lại hiện bà đang làm nhà kho. Đến năm 2011, cha của bà lập Hợp đồng tặng cho phần diện tích đất thuộc Quyền sử dụng của ông S cho anh trai bà là Ông Nguyễn

Huy D. Sau đó, ông Dũng đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D; vợ chồng ông T, bà D chuyển nhượng lại cho người khác và hiện tại người đang sử dụng là vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q. Sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Dũng, vợ chồng ông T, bà D biết phần diện tích đất của mình không đủ vì nằm trong lộ giới nên đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà đã để làm Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017, nội dung xác nhận lại phần diện tích của các bên làm đầy diện tích của ông T, bà D sang phần đất của bà. Văn bản này do ông T và nhân viên Văn phòng công chứng P đưa cho bà ký chứ không phải ký tại Văn phòng công chứng. Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích này không đúng với hiện trạng thực tế và không có chữ ký của chồng bà là Ông Đậu Hoài N nên bà yêu cầu Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích giữa bà và vợ chồng ông T, bà D do Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q cho rằng bà lấn chiếm của của ông Ph, bà Q phần diện tích 22,02m<sup>2</sup> tại vị trí số 02 của Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 24/9/2019 và yêu cầu bà phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nói trên thì bà không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất và hiện trạng sử dụng đất giữa nhà bà và nhà vợ chồng ông Ph, bà Q từ trước đến nay không thay đổi.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D thì: Ngày 14/3/2017 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng lại của Ông Nguyễn Huy D quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 75 nói trên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 140564 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006 đồng sử dụng với Bà Nguyễn Thị M. Sau đó, giữa vợ chồng ông, bà và bà M có lập Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017 có họa đồ phân chia diện tích. Diện tích phân chia theo họa đồ là do Văn phòng công chứng thực hiện, vợ chồng ông, bà và bà M cùng ký tên, điểm chỉ vào văn bản nói trên nhưng không nhớ rõ bà M ký tại nhà bà M hay tại Văn phòng công chứng. Ngày 15/11/2017 vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng lại phần diện tích nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị H theo đúng hiện trạng ban đầu. Hiện trạng nhà và Quyền sử dụng đất từ khi ông bà nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Huy D cho đến nay vẫn không thay đổi gì nên vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu của Bà Nguyễn Thị M về việc hủy Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất nói trên.

- Theo nội dung của văn bản số 158/TB-VPCC ngày 20/12/2019 của Văn phòng công chứng P thì: Ngày 14/3/2017 Văn phòng công chứng P có tiếp nhận Hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (phần quyền đồng sử dụng, đồng sở hữu) tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: số 141, đường Đ,

Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 140546 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006 giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Huy D và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Phạm Thị D (Ông Nguyễn Huy D đồng sử dụng, đồng sở hữu phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Bà Nguyễn Thị M). Hồ sơ do các bên cung cấp đầy đủ theo quy định của pháp luật (tất cả hồ sơ giấy tờ là bản chính) nên Văn phòng công chứng đã soạn thảo Hợp đồng nội dung theo đúng thỏa thuận của các bên giao kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại và thống nhất, Công chứng viên đã tiến hành cho ký kết Hợp đồng, đối chiếu bản chính các giấy tờ hồ sơ và tiến hành chứng nhận Hợp đồng theo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Đến ngày 27/6/2017, Bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D đến Văn phòng công chứng P thực hiện thủ tục chứng thực Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Qua tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng nhận thấy các giấy tờ, hồ sơ do các bên cung cấp đầy đủ theo quy định pháp luật, theo yêu cầu của các bên thỏa thuận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên chia thành 02 lô, lô số 01 diện tích 56m<sup>2</sup>, thuộc Quyền sử dụng của bà M, lô số 02 diện tích 67,56m<sup>2</sup> thuộc Quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà D theo họa đồ phân chia diện tích để đứng đồng sử dụng do các bên tự lập, việc phân chia vị trí diện tích nêu trên do các bên tự thỏa thuận và thống nhất. Việc chứng nhận văn bản nêu trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q, thì: Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích 67,56m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 nói trên của vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Trần Thị Huyền Tr và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 533549 ngày 19/4/2017, vợ chồng ông, bà chỉ nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được công chứng, không đo vẽ diện tích thực tế. Hiện trạng giữa nhà vợ chồng ông Kiên, bà Trang và bà M vẫn giữ nguyên, không thay đổi hiện trạng. Theo Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017 thì phần diện tích của vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng có diện tích là 67,56m<sup>2</sup>, phần diện tích bà M sử dụng là 56m<sup>2</sup>. Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích này không thể tách rời bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nhưng thực tế hiện vợ chồng ông, bà chỉ sử dụng phần diện tích là 45,54m<sup>2</sup>. Phần diện tích 22,02m<sup>2</sup> còn lại tại vị trí số 02 của Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 24/9/2019 là do bà M lấn chiếm và xây dựng trái phép trên phần đất của vợ chồng ông, bà nên vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Nguyễn

Thị M phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần diện tích 22,02m<sup>2</sup> nói trên, không đồng ý để bà M thanh toán theo giá trị. Theo Họa đồ đo vẽ ngày 24/9/2019 nói trên thì phần diện tích 52,06m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông, bà sử dụng thừa là nằm trong phần lộ giới, chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ai. Vợ chồng ông, bà chỉ tranh chấp Quyền sử dụng đất với bà M, không tranh chấp với những người đã nhận chuyển nhượng đất trước đây. Vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu của bà M về việc yêu cầu tuyên hủy Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích do Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017 thì vì văn bản thỏa thuận này đã được công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Huy D thì: Thửa đất số 75 nói trên có nguồn gốc là của ông Nguyễn Huy S (cha của ông). Năm 2003 sau khi em gái ông là Bà Nguyễn Thị M lấy chồng thì cha của ông có cho bà M một phần thửa đất nói trên với diện tích là 77m<sup>2</sup> và sau đó cha của ông có làm căn nhà cấp 4 diện tích 56m<sup>2</sup> trên phần đất này cho bà M. Năm 2004 bà M dọn về nhà này ở cho đến tháng 4/2008 thì ông S lập Hợp đồng tặng cho bà M phần nhà đất nói trên và bà M đứng tên đồng sử dụng với ông Nguyễn Huy S trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Hiện trạng nhà đất của bà M sử dụng từ đó cho đến nay vẫn không thay đổi gì. Đến ngày 25/02/2011 ông S lập Hợp đồng tặng cho ông phần diện tích đất đồng sử dụng còn lại, trên đất có căn nhà cấp 4 do cha của ông tháo dỡ căn nhà gỗ diện tích 4,9m<sup>2</sup> và xây dựng mới. Hiện trạng nhà đất giữa ông và bà M sử dụng không có gì thay đổi, không có phần đất nào sử dụng chung, ranh giới giữa hai nhà là một bức tường. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng phần nhà và Quyền sử dụng đất của ông cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị H thì: Ngày 15/11/2017 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là căn nhà thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có tổng diện tích là 123,56m<sup>2</sup> đồng sử dụng với Bà Nguyễn Thị M, diện tích chuyển nhượng không rõ, chỉ mua theo hiện trạng. Hiện trạng căn nhà lúc đó đã có bức tường sử dụng chung với nhà bà M. Đến ngày 23/01/2018 vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng lại nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Phạm Trung Kiên, bà Trần Thị Huyền Tr cũng đúng theo hiện trạng nói trên, khi làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kiên, bà Trang thì vợ chồng ông, bà có nhờ bà M ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, lúc này bà M đề nghị để lại bức tường chung cho bà M sử dụng thì vợ chồng ông, bà đã đồng ý và đã xây dựng thêm bức tường sát bức tường chung. Khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T, bà D thì vợ chồng ông, bà không biết gì về Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa vợ chồng ông T, bà D với bà M mà chỉ nhận chuyển nhượng và nhận nhà đất theo hiện trạng nói trên. Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa vợ

chồng ông T, bà D với bà M được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 27/6/2017 và vợ chồng ông Ph, bà Q khởi kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất với bà M liên quan đến thửa đất số 75 nói trên thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Trần Thị Huyền Tr thì: Ngày 05/01/2018 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 533549 từ vợ chồng ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị H. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng có sự tham gia của Bà Nguyễn Thị M và bà M cũng đã ký văn bản công chứng từ chối quyền ưu tiên và ông bà đã làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông, bà cũng không để ý tới ranh giới, mốc giới phần đất mà mình đã nhận chuyển nhượng. Sau khi có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà đã sơn lại nhà, sửa hệ thống điện nước, toilet và bếp nấu ăn để chuẩn bị ở nhưng sau đó vì nhu cầu gia đình nên vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng lại phần nhà, quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q và đã bàn giao cho vợ chồng ông Ph, bà Q đứng hiện trạng nhà, quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Dũng, bà Hạnh. Vợ chồng ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Đậu Hoài Nam thì: Ông và Bà Nguyễn Thị M kết hôn năm 2000. Năm 2004 cha vợ của ông là ông Nguyễn Huy S có cho vợ chồng ông thửa đất tại 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và sau đó vợ chồng ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 56m<sup>2</sup>, còn lại phần đất bên hông nhà vợ chồng ông sử dụng làm đường luồn và sân phơi. Năm 2008 cha vợ của ông làm giấy tờ cho tặng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ ông là Bà Nguyễn Thị M, do không có thời gian nên ông không cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cùng bà M. Năm 2011 ông S lập Hợp đồng tặng cho phần đất còn lại cho anh vợ của ông là Ông Nguyễn Huy D. Năm 2017 ông Dũng đã chuyển nhượng phần diện tích đất của ông Dũng cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã tự làm Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa hai nhà, tự ý đo vẽ không đúng với ranh giới và diện tích đất thực tế, lợi dụng lúc ông không có nhà và sự thiếu hiểu biết của bà M, ông T đã đưa văn bản thỏa thuận này cho bà M ký rồi mang văn bản này đến Văn phòng công chứng P công chứng mà không có mặt của bà M. Sau đó, ông T đã sử dụng văn bản này để bán đất cho người khác nên ông đề nghị hủy Văn bản thỏa thuận diện tích đất nói trên.

Tại Bản án số 34/2020/DS-ST ngày 21/9/2020; Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị M về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” với bị đơn ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng P về việc yêu cầu tuyên hủy Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất lập giữa Bà Nguyễn Thị M và Đặng Văn T, bà Phạm Thị D do Văn phòng công chứng P công chứng vào ngày 27/6/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với Bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M tháo dỡ công trình xây dựng và diện tích 22,02m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại 141 Đa Minh, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng tại vị trí số 2 của Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ký đo vẽ ngày 24/9/2019.

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

Ngày 25/9/2020 Bà Nguyễn Thị M kháng cáo và ngày 02/10/2020 vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa,*

Bà Nguyễn Thị M, ông Đặng Văn T, vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận, đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 27/6/2017, thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, bà M sử dụng diện tích thuộc vị trí số 02 + 03, vợ chồng ông Ph, bà Q sử dụng diện tích đất thuộc vị trí số 01 theo họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, thực hiện ngày 24/9/2019 đồng thời vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q rút toàn bộ kháng cáo.

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 sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc bà M cho rằng văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất do Văn phòng công chứng P lập không đúng thực tế diện tích đất sử dụng, lần sang phần diện tích đất của bà nên bà yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu, vợ chồng ông Ph, bà Q cho rằng bà M có hành vi lấn chiếm Quyền sử dụng đất nên có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất lấn chiếm là 22,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại số 141, đường

Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng nên các bên phát sinh tranh chấp. 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 và tranh chấp Quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà M thì thấy rằng:

[2.1] Diện tích đất các bên đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Huy S (cha của bà M) được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC140564 ngày 18/01/2006 với diện tích là 123,56m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là căn nhà diện tích 4,95m<sup>2</sup>, thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại số 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2008 ông S lập hợp đồng tặng cho bà M diện tích đất 56m<sup>2</sup>, đến năm 2011 ông S làm Hợp đồng tặng cho phần diện tích nhà và đất còn lại cho con trai là Nguyễn Huy Dũng cùng đứng tên đồng sở hữu với bà M. Ngày 14/3/2017 ông Dũng chuyển nhượng phần diện tích đất của ông Dũng cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 533549 cho ông T, bà D ngày 19/4/2017. Quá trình sử dụng đất bà M và vợ chồng ông T, bà D lập văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất có họa đồ phân chia diện tích đất để đứng tên đồng sử dụng, Văn bản thỏa thuận được Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 27/6/2017.

[2.2] Qua xem xét thì thấy rằng: Tại Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất được Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 27/6/2017 giữa Bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D, kèm theo họa đồ phân chia diện tích đất để đứng đồng sử dụng thể hiện nội dung “...*Phần diện tích đất thỏa thuận đồng sở hữu, đồng sử dụng của từng bên được xác định theo họa đồ lô đất tự lập đính kèm theo văn bản này là: Phần số 1: của Bà Nguyễn Thị M diện tích 56m<sup>2</sup>, Phần số 2: của ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D diện tích đất 67,56m<sup>2</sup>, phần tài sản gắn liền với đất thuộc phần diện tích sử dụng của bên nào thì thuộc quyền sở hữu của bên đó...*”. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm bà M và vợ chồng ông T, bà D đều thừa nhận họa đồ phân chia diện tích đất để đứng đồng sở hữu kèm theo Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích giữa bà M và vợ chồng ông T, bà D là do ông T tự thể hiện, không được cơ quan chức năng đo vẽ diện tích đất cụ thể.

Như vậy mặc dù bà M đã ký vào văn bản thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, là ý chí tự nguyện của bà M. Tuy nhiên, họa đồ thể hiện vị trí nói trên là do ông T tự ước chừng diện tích và thể hiện vào họa đồ, không phải do cơ quan chức năng thực hiện, không thể hiện cụ thể hiện trạng nhà, Quyền sử dụng đất mà các bên đang thực tế sử dụng vì theo lời trình bày của các đương sự thì từ khi ông S lập hợp đồng cho bà M và Ông Nguyễn Huy D nhà, Quyền sử dụng đất, trải qua



nhiều lần chuyển nhượng nhượng hiện trạng nhà, Quyền dụng đất mà bà M đang sử dụng không có sự biến động nên Văn bản thỏa thuận nói trên là có sự nhầm lẫn, không phù hợp với thực tế nên không có giá trị pháp lý. Do đó việc bà M yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất vô hiệu là có căn cứ chấp nhận và việc vợ chồng ông Ph, bà Q tranh chấp phần đất có diện tích 22,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại số 141, đường Đ, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng mà bà M đang sử dụng là không có căn cứ xem xét.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, Bà Nguyễn Thị M, ông Đặng Văn T và vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Q thống nhất thỏa thuận, đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 27/6/2017, thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, bà M sử dụng diện tích thuộc vị trí số 02 + 03, vợ chồng ông Ph, bà Q sử dụng diện tích đất thuộc vị trí số 01 theo họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, thực hiện ngày 24/9/2019. Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên cần chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị M, chấp nhận việc rút kháng cáo của vợ chồng ông Ph, bà Q, sửa Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 13.436.000 (vợ chồng Phương, bà Quế đã nộp và quyết toán xong). Tại phiên tòa vợ chồng ông Ph, bà Q nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà M không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D và vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 40, 41, 48 và 52 Luật công chứng năm 2014;
- Căn cứ các khoản 2, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 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 Bà Nguyễn Thị M.

Chấp nhận việc rút kháng cáo của vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q, sửa nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị M về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” với vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích giữa Bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D do Văn phòng công chứng P chứng thực số 450, quyền số 03 SCT/CK, ĐC ngày 27/6/2017 là vô hiệu. Hủy Văn bản thỏa thuận nói trên.

2. Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng lô đất thuộc vị trí số 02 có diện tích là 22,02m<sup>2</sup> (diện tích xây dựng là 17,82m<sup>2</sup>) và lô đất thuộc vị trí số 03 có diện tích là 59,84m<sup>2</sup> (diện tích xây dựng là 40,94m<sup>2</sup>).

Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q được quyền sử dụng lô đất thuộc vị trí số 01 có diện tích là 97,60m<sup>2</sup> (có 12,68m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới hẻm); diện tích xây dựng là 44,70m<sup>2</sup> (có 0,38m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới hẻm) theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 24/9/2019.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 24/9/2019 kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận chịu 13.436.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (đã nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà M được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0012046 ngày 02/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Phạm Thị D phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008771 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Ph, bà Q đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; bà M được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003195 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Trần Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Q được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003124 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

#### 5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND tp. Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS tp. Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Huỳnh Châu Thạch**