

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 19/5/2022

*V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Danh.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Sơn và ông Trần Văn Thái.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Hoàng Thị Tuyết  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2021. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1966 và ông Lại Hồng T, sinh năm 1963; đều có địa chỉ: Số nhà 218 đường N, phường S, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Triệu Thị Bích L, trú tại: Số 5 đường G, phường M, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2020), (có mặt).

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng V.

Địa chỉ: Số 111 đường C, phường K, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, trú tại xã Th, huyện P, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021), (vắng mặt).

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

+ Ông Lục Quang D, sinh năm 1957 và bà Cao Thị Ánh Ng, sinh năm 1977; đều có địa chỉ: Khu hành chính số 10, phường M, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1985; đều có địa chỉ: Tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc, (ông Đ vắng mặt, bà B có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà B: Ông Vũ Văn X – Luật sư Công ty TNHH Vũ X và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày ngày 28 tháng 11 năm 2019 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H, ông Lại Hồng T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Triệu Thị Bích L trình bày:

Tháng 4 năm 2019, bà Lê Thị Thanh H, ông Lại Hồng T khởi kiện ông Lục Quang D, bà Cao Thị Ánh Ng về việc yêu cầu ông D bà Ng phải trả số tiền 1.769.800.000 đồng. Ngày 29/5/2019 Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án trên. Đến ngày 21/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2019/QĐST- KDTM, theo đó ông D, bà Ng phải trả cho bà H, ông T tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trước đó do ông D, bà Ng không thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với một khoản tiền khác của ông Nguyễn Ngọc Ph trú tại 27B phố O, phường R, thành phố Y nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên đã có công văn số 395/CV- CCTHADS ngày 27/12/2018 gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Yên và Ủy ban nhân dân phường Khai Quang “... đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Yên và UBND phường Khai Quang không làm thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thừa kế, cầm đồ đối với thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu U, phường Q, thành phố Y...”

Trong khi tài sản nêu trên còn đang bị hạn chế giao dịch và vụ án đòi nợ tiền của bà H, ông T với ông D, bà Ng còn đang giải quyết thì ngày 19/6/2019 vợ chồng ông D, bà Ng đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B với số tiền giao dịch thực tế là 2.250.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng và trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà Ng đã có ý tẩu tán tài sản. Vì với số tiền bán đất thực tế trên, vợ chồng ông D, bà Ng có điều kiện để thanh toán tiền

cho bà H, ông T nhưng cố tình để giá chuyển nhượng đất trong hợp đồng quá thấp, bán đất nhưng không bán nhà trên đất nhằm mục đích vừa trốn thuế, vừa che dấu điều kiện trả nợ, che dấu giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng. Hơn nữa tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản đã bị cấm giao dịch bởi đã có công văn số 395/CV-CCTHADS ngày 27/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Vĩnh Yên nhằm tránh việc ông D, bà Ng tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bởi một bản án khác.

Vì vậy, bà H, ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng, ông D với ông Đ, bà B là vô hiệu và không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng Công chứng V, trình bày: Ngày 19/6/2019, bà Cao Thị Ánh Ng và Ông Lục Quang D với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đến Văn phòng công chứng V đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Cao Thị Ánh Ng và ông Lục Quang D với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B. Văn phòng công chứng đã tiếp nhận hồ sơ do các bên nộp. Sau khi kiểm tra hồ sơ, các giấy tờ tài liệu kèm theo thấy các giấy tờ, tài liệu đầy đủ, đúng quy định, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nên Văn phòng công chứng đã tiến hành cho hai bên ký kết hợp đồng. Sau đó Công chứng viên tiến hành ra lời chứng, số công chứng 100-2019/CNQSDĐ, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/6/2019. Mọi trình tự, thủ tục Văn phòng công chứng V đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bị đơn không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Quang D và bà Cao Thị Ánh Ng trình bày: Vợ chồng ông bà có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup>; địa chỉ: Tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 477956, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03645- QĐ736/QĐ- UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 09/6/2009. Ngày 16/4/2013 vợ chồng ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Vĩnh Phúc, chi nhánh Yên Lạc để đảm bảo khoản vay 1.310.000.000 đồng. Nay do mất khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay trên. Ngân hàng đã giới thiệu cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B mua thửa đất trên, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất và nhà là 2.250.000.000 đồng. Ngày 14/6/2019 vợ chồng bà B đã chuyển cho ông bà số tiền 1.310.000.000 đồng để thanh toán cho ngân hàng. Sau khi thanh toán xong ông bà đã được ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà B,

ông Đ. Bà B, ông Đ đã trả nốt số tiền còn lại là 940.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà tại Ngân hàng. Ngày 19/6/2019 ông bà với ông Đ, bà B đến Văn phòng Công chứng V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng Công chứng V đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền bán nhà đất sau khi thanh toán Ngân hàng còn lại ông bà đã trả nợ cho ông Ph ở 27B phố O, phường R, thành phố Y và một số người khác ông bà vay nợ. Như vậy việc ông bà bán nhà đất cho ông Đ, bà B diễn ra hoàn toàn ngay thẳng, bán để trả nợ Ngân hàng và một số người khác là việc bình thường không trái đạo đức và pháp luật. Bà H, ông T đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Đ, bà B vô hiệu do có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ là không có cơ sở. Vì việc bán tài sản nhà đất cho ông Đ, bà B là để thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Vĩnh Phúc là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng V khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Đ, bà B đã thực hiện theo đúng Luật công chứng, Bộ luật Dân sự và Luật đất đai. Việc ông bà vay tiền của bà H, ông T thì ông bà sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho bà H, ông T. Bà Ng, ông D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trình bày: Qua giới thiệu của ông A, Giám đốc phòng giao dịch Yên Lạc, chi nhánh Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tại Vĩnh Phúc thì bà Ng, ông D thế chấp thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 477956 để đảm bảo khoản vay 1.310.000.000 đồng tiền gốc. Do không trả được nên bà Ng, ông D nhờ Ngân hàng tìm người mua nhà đất trên để trả nợ Ngân hàng. Sau nhiều lần gặp và trao đổi với ông T, ngày 14/6/2019 ông Đ, bà B và ông D, bà Ng có mặt tại Phòng giao dịch của chi nhánh Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam tại Yên Lạc để thỏa thuận. Ông Đ bà B nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Ng, ông D với giá 2.250.000.000 đồng, ông Đ, bà B chuyển khoản cho bà Ng, ông D số tiền 1.310.000.000 đồng để Ngân hàng giải chấp và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại là 940.000.000 đồng thì ông Đ, bà B trả ngay ông D, bà Ng tại Ngân hàng. Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà Ng, các bên đã cùng nhau đến Văn phòng công chứng V để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng bà B đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Yên để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông D, bà Ng là ngay thẳng theo đúng quy định của pháp luật. Nay bà H, ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông D, bà Ng là vô hiệu thì ông bà không đồng ý. Việc nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà B có quan điểm bảo vệ như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng không chấp nhận yêu cầu của bà H, ông T vì: Vợ chồng ông Đ, bà B mua nhà đất của bà Ng ông D thông qua Ngân hàng và trả số tiền 1.310.000.000 đồng là trả khoản nợ của ông D, bà Ng tại Ngân hàng, số tiền còn lại ông Đ bà B đã trả cho bà Ng, ông D. Tại thời điểm vợ chồng ông Đ, bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ng, ông D thì ông D, bà Ng chưa có bản án nào phải thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định. Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 36 Luật công chứng năm 2006; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015 ngày 18/7/2015 hướng dẫn thi hành Luật thi hành án dân sự; Nghị định số 33/2020 ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 62/2015; Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT- BTP- TANDTC- VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2019 vô hiệu giữa ông Lục Quang D, bà Cao Thị Ánh Ng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng công chứng V, số công chứng 100/2019/CNQSDĐ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án số 14/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc

thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung và quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án:

[2.1]. Tháng 4 năm 2013, ông Lục Quang D và bà Cao Thị Ánh Ng đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup> thuộc tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Vĩnh Phúc chi nhánh Yên Lạc để vay số tiền 1.310.000.000 đồng. Do ông D, bà Ng không trả được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã giới thiệu cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B mua thửa đất trên. Ngày 14/6/2019 hai bên thống nhất thỏa thuận ông D, bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Đ, bà B với tổng số tiền là 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông Đ, bà B đã chuyển tiền vào tài khoản của ông D, bà Ng số tiền 1.310.000.000 đồng để ông D, bà Ng trả nợ cho ngân hàng; số tiền còn lại là 940.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi triệu đồng) thì ông Đ, bà B đã trả trực tiếp cho ông D, bà Ng.

Sau khi được Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19/6/2019 ông D, bà Ng và ông Đ, bà B đã lập Giấy bàn giao nhà đất (giấy viết tay, có chữ ký của 02 bên), trong đó thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng 223m<sup>2</sup> đất (bao gồm 50m<sup>2</sup> đất ở và 173m<sup>2</sup> đất vườn) và tài sản trên đất là một ngôi nhà 03 tầng, với giá chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng. Cùng ngày, ông D, bà Ng và ông Đ, bà B đến Văn phòng công chứng V để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lời chứng của công chứng viên, nội dung thể hiện, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 75.000.000 đồng và trên đất không có tài sản.

[2.2]. Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T khởi kiện Văn phòng công chứng V yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2019/CNQSDĐ, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 giữa ông Lục Quang D, bà Cao Thị Ánh Ng và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu. Các bên liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn khởi kiện chỉ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng công chứng có hiệu lực, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà trên

đất lập ngày 19/6/2019 (Giấy bàn giao nhà đất, không có công chứng) giữa ông Lục Quang D, bà Cao Thị Ánh Ng và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B trong vụ án này.

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của các đương sự thì quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là chưa chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa lại cho đúng quy định của pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị B có lời khai thừa nhận ngày 19/6/2019, vợ chồng bà và vợ chồng ông D, bà Ng có ký 02 hợp đồng, gồm Giấy bàn giao nhà đất (viết tay) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng công chứng V nhưng nội dung ghi trong hai hợp đồng này về giá và tài sản chuyển nhượng là khác nhau. Khi tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà là bên nhận chuyển nhượng đã thông báo cho Công chứng viên biết nội dung hai bên thỏa thuận mua bán cả nhà 03 tầng và đất với giá là 2.250.000.000 đồng. Do bên bán là ông D, bà Ng đề nghị Công chứng viên chỉ ghi giá chuyển nhượng nhà, đất là 75.000.000 đồng chứ không ghi giá chuyển nhượng thực tế. Trên cơ sở yêu cầu của bên bán, Công chứng viên hướng dẫn cho các bên không cần ghi tài sản là nhà 03 tầng trên đất, vì ghi giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng như trong hợp đồng đã là rất thấp so với thực tế nếu ghi cả nhà sẽ không phù hợp. Với mục đích muốn được giảm tiền thuế nộp cho nhà nước và đã giữ Giấy bàn giao nhà đất (viết tay) nên vợ chồng bà cũng đồng ý với đề nghị của ông D, bà Ng cũng như hướng dẫn của Công chứng viên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2019 có công chứng của Văn phòng công chứng V chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng và không ghi tài sản chuyển nhượng nhà 03 tầng gắn với quyền sử dụng đất là không thể hiện đúng ý chí mà các bên đã thỏa thuận trước đó tại Giấy bàn giao nhà đất (viết tay).

Sự thừa nhận của bà Nguyễn Thị B đã có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019 lập tại Văn phòng công chứng V là giả tạo vì có nội dung không đúng sự thật, cụ thể: Tài sản các bên giao dịch là ngôi nhà 03 tầng và quyền sử dụng đất diện tích 223m<sup>2</sup> tại thửa số 515a, tờ bản đồ số 43 thuộc tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc và giá tài sản chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng chứ không phải riêng quyền sử dụng đất và giá tài sản chuyển nhượng chỉ là 75.000.000 đồng như trong hợp đồng công chứng.

Lý do các bên cố ý xác lập hợp đồng có nội dung không đúng thỏa thuận, có giá thấp hơn rất nhiều so với giao dịch thật, về phía người mua là nhằm mục đích trốn thuế; còn về phía người bán là nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ đối với bà H, ông T. Căn cứ chứng minh việc ông D, bà Ng trốn tránh trách nhiệm trả nợ là: Sau khi trừ số nợ 1.130.000.000 đồng của Ngân hàng thì ông D, bà Ng

vẫn còn được nhận số tiền bán nhà, đất là 940.000.000 đồng. Ông D, bà Ng có vay tiền của ông T, bà H và trước thời điểm bán nhà, đất cho ông Đ, bà B thì Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên đã thụ lý vụ án do bà H, ông T khởi kiện đòi nợ ông D, bà Ng với số tiền là 1.769.800.000 đồng. Tuy ông D, bà Ng khai đã trả nợ hết số tiền 940.000.000 đồng nhưng ngoài việc trả cho ông Ph số tiền 70.000.000 đồng thì ông D, bà Ng không chứng minh được đã trả nợ số tiền còn lại cho ai.

[4]. Công chứng viên khẳng định khi đề nghị công chứng hợp đồng thì các bên tự thỏa thuận về giá là 75.000.000 đồng và không cung cấp thông tin trên đất có nhà 03 tầng. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đã đầy đủ, nội dung của hợp đồng là hợp pháp, trình tự, thủ tục đảm bảo nên Văn phòng công chứng đã tiến hành cho hai bên ký kết hợp đồng và Công chứng viên tiến hành ra lời chứng theo quy định của pháp luật. Việc Văn phòng công chứng xác định Công chứng viên không biết các bên giả tạo về giá và không biết trên đất có tài sản là hoàn toàn không có căn cứ, ngược lại nên không được chấp nhận. Căn cứ vào lời khai của bà B có đủ cơ sở để xác định Công chứng viên biết các đương sự cố tình giả tạo về giá để trốn thuế và cũng biết trên đất có tài sản là nhà nhưng vẫn tiến hành công chứng hợp đồng không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tại thời điểm xác lập hợp đồng bên bán cam đoan tài sản chuyển nhượng không bị cấm dịch chuyển bởi quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hay bị hạn chế chuyển dịch gì (điểm iii, khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng). Tuy nhiên, tài sản chuyển nhượng nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền không làm thủ tục chuyển nhượng kể từ ngày 27/12/2018 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án và đến ngày 11/7/2019 thì việc ngăn chặn này mới được chấm dứt. Việc Công chứng viên Văn phòng công chứng V tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2019 tại thời điểm tài sản giao dịch đang bị hạn chế quyền chuyển nhượng là sai quy định.

[5]. Với những phân tích, nhận định nêu trên thì người yêu cầu công chứng là ông Đ, bà B và ông D, bà Ng đã có hành vi cung cấp thông tin sai sự thật để yêu cầu công chứng; Công chứng viên đã có hành vi tạo điều kiện cho người tham gia hợp đồng thực hiện giao dịch giả tạo được quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng. Hành vi vi phạm của người yêu cầu công chứng và Công chứng viên nêu trên bị pháp luật nghiêm cấm, gây thất thu thuế của Nhà nước, gây khó khăn cho các bên khi thực hiện hợp đồng và là căn cứ để xác định hợp đồng bị vô hiệu.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận văn bản công chứng có hiệu lực pháp luật trong khi hợp đồng đang bị giả tạo về giá để trốn thuế và tài sản chuyển nhượng không đúng thỏa thuận gây khó khăn cho các bên khi thực hiện hợp đồng là đánh giá chưa toàn diện dẫn đến đường lối giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật.



Thấy rằng yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6]. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng là Giấy bàn giao nhà đất (Hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực) lập ngày 19/6/2019 giữa ông D, bà Ng và ông Đ, bà B trong vụ án này nên Tòa án không xét; giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Sửa bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H, ông Lại Hồng T đối với bị đơn Văn phòng công chứng V.

Tuyên bố Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Quang D, bà Cao Thị Ánh Ng và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 515a, tờ bản đồ số 43, diện tích 223m<sup>2</sup> thuộc Tổ dân phố U, phường Q, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng công chứng V, số công chứng 100/2019/CNQSDĐ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 là vô hiệu.

Về án phí:

Bà Lê Thị Thanh H và ông Lại Hồng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H, ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006682 ngày 07 tháng 01 năm 2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004283 ngày 18

tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Văn phòng công chứng V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**  
**(đã ký)**

**Nguyễn Thanh Danh**