

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 15 / DSPT

Ngày: 24/ 6/ 2020

V/v Tranh chấp yêu cầu chuyển
quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Can

Các Thẩm phán: Ông: Bùi Văn Dum

Ông : Nguyễn Mạnh Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình. Bà Hà Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất và Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Do bản án dân sự sơ thẩm số10/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bị ông Phạm Tài C, sinh năm 1951 và Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952 là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2020 /QĐPT ngày 05 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Tài C, sinh năm 1951 và Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; cùng trú tại: Thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện của Nguyên đơn theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1949. Trú tại: Xóm Mớ đá, xã Hạ bì, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa bình.

2. Bị đơn: Anh Phạm Tài B, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1979; cùng trú tại: Thôn Khê Than, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1957 và bà Lê Thị K, sinh năm 1957; cùng trú tại: Thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Anh Nguyễn Minh L, sinh năm 1967 và chị Ngô Thị V, sinh năm 1970; cùng trú tại: Nghĩa Hào, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Ông Ngô Văn N, sinh năm 1944; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968; anh Ngô Văn Q, sinh năm 1982; cùng trú tại: Thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Văn phòng Công chứng Đình Công C; địa chỉ: Tổ 8, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đình Công C – Trưởng Văn phòng Công chứng.

- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị H và ông Nguyễn Anh T – Chấp hành viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 06/6/2010 ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T có cho anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N (con trai , con dâu) vay số tiền 1.250.000.000đồng, để trả nợ cho ngân hàng lãi suất 1,2 % / 1 tháng, thời hạn trả là ngày 25/6/2010. Khi vay anh B, chị N thế chấp cho ông C và bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 80a, diện tích 168 m² mang tên hộ ông Ngô Văn N tại xóm Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn. Đến thời hạn trả nợ, anh B và chị N không trả được nên ngày 7/7 2014 ông C và bà T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh B chị N phải trả nợ số tiền gốc là 1.250.000.000 đồng, lãi là 720.000.000 đồng (48 tháng 20 ngày), tổng là 1.970.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án kê biên mảnh đất anh B chị N đã thế chấp cho ông bà để đảm bảo việc trả nợ.

Ngày 31/8/2014 ông C và bà T có đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận việc anh B, chị N thỏa thuận chuyển quyền sử dụng hai thửa đất: thửa số 63 tờ bản đồ 08 diện tích 100 m², GCNQSDĐ mang tên hộ ông Phạm Tài B và thửa số 80a tờ bản đồ 08 diện tích 168m², GCNQSDĐ mang tên hộ ông Ngô Văn N, để khấu trừ khoản nợ đã vay ngày 06/6/2010. Cùng với yêu cầu này, ông C và bà T xuất trình Biên bản thỏa thuận ngày 5/4/2010 giữa ông C, bà T với anh B, chị N. Theo đó nội dung thỏa thuận là anh B, chị N sẽ chuyển quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông C, bà T để khấu trừ số tiền ông C bà T đã cho anh B chị N vay để trả cho Ngân hàng Đầu tư và phát triển Hà Tây.

Quá trình giải quyết ông C bà T giữ nguyên yêu cầu được quyền sử dụng hai thửa đất mà không đòi số tiền vay nợ như yêu cầu tại đơn khởi kiện nữa.

Tại các bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N trình bày:

Tháng 5/2010 vợ chồng anh Phạm Tài B, chị Nguyễn Thị N có vay của ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T số tiền 1.250.000đồng với lãi suất thỏa thuận là 1,2 %/tháng để trả nợ ngân hàng và có lập văn bản ngày 05/4/2010 thỏa thuận sẽ cho ông B bà C cầm cố hai thửa đất số 80a, diện tích 168 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Ngô Văn N và thửa đất số 63, diện tích 100m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Tài B, đều có vị trí tại: Thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Nay vợ chồng anh B chị N cũng đồng ý chuyển giao hai thửa đất thế chấp trên cho ông C bà T để trả nợ khoản tiền đã vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

-Ông Ngô Văn T và bà Lê Thị K trình bày ý kiến trong đơn đề nghị, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Tại bản án số 05/2012/DSST ngày 28/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn quyết định anh Phạm Tài B, chị Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng ông T, bà K số tiền 1.372.860.000 đồng. Ngày 2/5/2013 Chi cục Thi hành án huyện Lương Sơn đã ra quyết định Thi hành án khoản tiền nợ trên và ra quyết định kê biên hai thửa đất số 80a, diện tích 168 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Ngô Văn N và thửa đất số 63, diện tích còn lại là 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Tài B. Trong quá trình giải quyết cơ quan Thi hành án đã xác minh làm rõ hai thửa đất trên tại thời điểm cưỡng chế (năm 2013) vẫn đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh B, chị N chưa chuyển nhượng hoặc thế chấp hợp pháp cho bất cứ ai. Đến năm 2014 vợ chồng ông Phạm Tài C, bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Lương Sơn đòi quyền sử dụng hai thửa đất đang được kê biên để thi hành án cho vợ chồng ông bà, dựa trên văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 có công chứng ngày 20/11/2011 của Văn phòng công chứng Hưng Thịnh nên cơ quan Thi hành án tạm dừng việc cưỡng chế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông bà. Theo ông T, bà K, văn bản thỏa thuận trên là trái pháp luật việc công chứng không đúng thời gian theo quy định pháp luật nhằm tẩu tán hai thửa đất trên để trốn tránh việc trả nợ.

Vợ chồng ông T, bà K đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà T và tuyên bố văn bản công chứng thỏa thuận ngày 05/4/2010 được công chứng ngày 20/11/2011 là vô hiệu để cơ quan Thi hành án tiếp tục thi hành án đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà.

-Anh Nguyễn Minh L và chị Ngô Thị V trình bày ý kiến:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2013/QĐST-DS ngày 22/11/2013 của Tòa án huyện Lương Sơn thì anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ phải trả nợ cho vợ chồng anh Nguyễn Minh L và chị Ngô Thị V số tiền 1.150.000.000 đồng. Sau khi ra quyết định thi hành án, Cơ quan thi hành án đã ra quyết định kê biên hai thửa đất số 80a, tờ bản đồ 08, diện tích 168 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Ngô Văn N và thửa đất số 63, tờ bản đồ 08 diện tích còn lại 100m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Tài B. Trong quá trình giải quyết cơ quan Thi hành án đã xác minh làm rõ hai thửa đất trên tại thời điểm cưỡng chế (năm 2013) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh B, chị N. Đến năm 2014 vợ chồng ông Phạm Tài C, bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện đề nghị tòa công nhận hai thửa đất trên là của ông C bà T dựa trên văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 có công chứng ngày 20/11/2011 giữa vợ chồng ông C bà T với vợ chồng anh B, chị N, nên cơ quan Thi hành án tạm dừng việc cưỡng chế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh L và chị V.

Nay anh L, chị V đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T không công nhận văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 được công chứng ngày

20/11/2011 giữa vợ chồng ông C, bà T với vợ chồng anh B, chị N để cơ quan Thi hành án tiếp tục phát mại tài sản để thu hồi khoản nợ cho vợ chồng anh chị.

- Ông Ngô Văn N trình bày ý kiến:

Năm 2003 ông có bán cho vợ chồng anh Phạm Tài B, Nguyễn Thị N thửa đất số 80a, tờ bản đồ 08, diện tích 168 m² tại thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay chưa được làm thủ tục sang tên. Ông đã nhận tiền và giao đất, hiện nay ông không có ý kiến gì.

- Đại diện Chi cục Thi hành án huyện Lương Sơn trình bày ý kiến:

Năm 2013 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn ra quyết định Thi hành án để thu hồi hai khoản nợ của vợ chồng anh B, chị N cho các đương sự là ông Ngô Văn T, bà Lê Thị K, anh Lê Minh L, chị Ngô Thị V. Chi cục Thi hành án đã tiến hành xác minh hai thửa đất số 80a, tờ bản đồ 08, diện tích 168 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Ngô Văn N và thửa đất số 63, tờ bản đồ 08 diện tích còn lại 100m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Tài B. Trong quá trình giải quyết cơ quan Thi hành án đã xác minh làm rõ hai thửa đất trên tại thời điểm cưỡng chế kê biên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh B, chị N. Đến năm 2014 vợ chồng ông Phạm Tài C, bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện đến Tòa án cho rằng hai thửa đất trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà nên cơ quan Thi hành án đã tạm đình chỉ thi hành án. Chi cục Thi hành án Lương Sơn nhận thấy văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 giữa vợ chồng ông C, bà T với vợ chồng anh B, chị N được văn phòng công chứng Hưng Thịnh công chứng ngày 20/11/2011 là không đúng thời gian công chứng. Vì khi cơ quan thi hành án tiến hành xác minh các đương sự đều xác định hai thửa đất là của anh B, chị N chưa chuyển quyền cho ai, trong suốt quá trình xác minh kê biên tài sản ông C, bà T không xuất trình biên bản thỏa thuận này cũng không xuất trình bất cứ giấy tờ tài liệu gì khẳng định anh B, chị N đã chuyển nhượng, cầm cố cho ông bà hai thửa đất này. Đây là văn bản giao dịch giả tạo, trái pháp luật giữa bố con ông C nhằm trốn tránh việc thi hành án, tẩu tán tài sản, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu của ông C và bà T được quyền sử dụng 2 thửa đất trên để cơ quan thi hành án tiếp tục thi hành hai bản án.

- Đại diện Văn phòng Công chứng Đình Công C trình bày ý kiến:

Văn phòng công chứng Đình Công C thành lập vào tháng 09/2016, trên cơ sở kế thừa văn phòng công chứng Hưng Thịnh. Khi thành lập văn phòng công chứng Đình Công C tiếp nhận hồ sơ, giấy tờ tài liệu sổ sách công chứng của văn phòng công chứng Hưng Thịnh bàn giao. Từ thời điểm năm 2014 đến năm 2016, còn hồ sơ, tài liệu từ trước năm 2014 thì văn phòng công chứng Đình Công C không được nhận bàn giao. Lý do theo ông Đình Thanh D trưởng văn phòng công chứng Hưng Thịnh cho biết toàn bộ hồ sơ tài liệu, sổ sách từ trước năm 2014 của văn phòng công chứng Hưng Thịnh đã bị cháy không còn nữa. Về việc tranh chấp Biên bản thỏa thuận ngày 5/4/2010 giữa ông Phạm Tài C bà Nguyễn Thị T với anh Phạm Tài B, chị Nguyễn Thị N được văn phòng công chứng Hưng Thịnh công chứng ngày 20/11/2011, Văn phòng công chứng Đình Công C không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 11 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122,129 Bộ luật dân sự năm 2005,

Căn cứ điều 41 Luật công chứng.

Khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 điều 12, khoản 1 điều 48, khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 63 tờ bản đồ 08 diện tích 100 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Tài B; Thửa số 80a tờ bản đồ 08 diện tích 168m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Ngô Văn N, theo Biên bản thỏa thuận ghi ngày 5/4/2010 giữa vợ chồng ông C bà T và vợ chồng anh Phạm Tài B chị Nguyễn Thị N được Văn phòng công chứng Hưng Thịnh (nay là văn phòng công chứng Đình Công C) công chứng ngày 20/11/2011.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Văn T và bà Lê Thị K, tuyên bố Biên bản thỏa thuận ghi ngày 5/4/2010 giữa ông Phạm Tài C, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Tài B, chị Nguyễn Thị N được Văn Phòng công chứng Hưng Thịnh (nay là Văn phòng công chứng Đình Công C) công chứng ngày 20/11/2011 là vô hiệu.

Miễn toàn bộ án phí cho ông C bà T. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019 ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T đã kháng cáo toàn bộ bản án số 10/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Tại phiên tòa phúc thẩm ông bà giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu tại phiên tòa:

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, cơ quan tiến hành tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên vụ án thụ lý từ 7/2014 nhưng đến tháng 11/2019 mới giải quyết là vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, việc tạm đình chỉ là chưa đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Về kháng cáo của ông C bà T trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

2. Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Biên bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 đã được các bên thỏa thuận ký nhưng đến ngày 20/11/2011 mới công chứng. Việc công chứng không thể hiện việc người yêu cầu công chứng ký trước mặt công chứng viên theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng năm 2006, mặt khác người yêu cầu công chứng không ký vào từng trang của biên bản là vi phạm vào khoản 6 Điều 35 Luật công chứng.

Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 80a mang tên hộ ông Ngô Văn N, do đó về mặt pháp lý thì thửa đất này vẫn thuộc quyền của ông N, tuy nhiên trong biên bản thỏa thuận không có ý kiến của ông N, ông N không có mặt và ký vào biên bản thỏa thuận công chứng là chưa đúng quy định của pháp luật.

Văn bản công chứng lập ngày 05/4/2010 nhưng đến 20/11/2011 mới công chứng là không đúng thời gian ghi trên văn bản thỏa thuận.

Trong các biên bản Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn xác minh điều kiện thi hành án đều thể hiện: anh B chị N cam kết hai thửa đất số 63 và 80a thuộc quyền sử dụng của anh B chị N và chưa chuyển nhượng, thế chấp cho tổ chức cá nhân nào, ông C chỉ là người giữ GCNQSDĐ, không có quyền định đoạt. Anh B còn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền can thiệp để ông C trả lại anh hai thửa đất trên. Ông C cũng cho biết: anh Phạm Tài B giao GCNQSDĐ cho ông không bằng văn bản hay hợp đồng nào khác, ông C yêu cầu anh B trả lại ông số tiền ông đã trả ngân hàng thay cho anh B thì ông sẽ trả lại GCNQSDĐ cho anh B. Quá trình thi hành án và quá trình giải quyết vụ án trên ông C bà T và anh B chị N không xuất trình văn bản thỏa thuận này trước thời điểm nộp văn bản thỏa thuận cho Tòa án ngày 05/8/2014.

Vì những căn cứ nêu trên văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2010 được công chứng ngày 20/11/2011 giữa vợ chồng ông C bà T và vợ chồng anh B chị N lập và công chứng không đúng quy định của pháp luật và không đúng thời gian, nên văn bản này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm các bên đương sự không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Đề nghị HĐXX phúc thẩm bác kháng cáo của ông C bà T giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, Hòa Bình

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, cơ quan tiến hành tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không có khiếu nại về Quyết định, hành vi của cơ quan và người tiến hành tố tụng. Tuy nhiên vụ án thụ lý từ 7/2014 nhưng đến tháng 11/2019 Tòa án cấp sơ thẩm mới giải quyết là vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, tuy vậy sai sót trên không làm thay đổi bản chất nội dung vụ kiện, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Về kháng cáo của ông C bà T trong thời hạn luật định cần được chấp nhận.

[2] Về xác định Quan hệ pháp luật tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tài C bà Nguyễn Thị T là kiện “ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 điều 26 BLTTDS và chương XXVII, XXVIII, XXX Bộ luật Dân sự 2005, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn đã thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T có cho anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N (con trai, con dâu) vay số tiền 1.250.000.000 đồng để anh B chị N trả nợ ngân hàng. Khi vay anh B, chị N đang là chủ sở hữu hai thửa đất số 80a, diện tích 168 m² mang tên hộ ông Ngô Văn N và thửa số 63 diện tích còn lại 100 m², GCNQSDĐ mang tên hộ ông Phạm Tài B.

Do anh B và chị N không trả được cho ông C và bà T số tiền nợ nên ông bà đã khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận việc anh B, chị N đã thỏa thuận chuyển quyền sử dụng cho ông bà hai thửa đất trên để trừ vào khoản anh B chị N đã vay ông bà với gốc là 1.250.000.000 đồng, lãi là 720.000.000 đồng, tổng cộng là 1.970.000.000 đồng. Cùng với yêu cầu này, ông C và bà T xuất trình Biên bản thỏa thuận ngày 5/4/2010 có công chứng ngày 20/11/2011 giữa ông C, bà T với anh B, chị N với nội dung anh B, chị N thỏa thuận sẽ chuyển quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông C, bà T để trừ vào khoản tiền đã vay.

HĐXX phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T cho vợ chồng anh B chị N vay tiền để trả nợ ngân hàng hai thửa đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu của anh B chị N. Trước đó anh B chị N phải chấp hành hai bản án dân sự: bản án số 05/2012/DSST ngày 28/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn anh chị phải trả cho vợ chồng ông T, bà K số tiền 1.372.860.000 đồng; Quyết định số 04/2013/QĐST-DS ngày 22/11/2013 của Tòa án huyện Lương Sơn thì anh chị phải trả cho anh Nguyễn Minh L và chị Ngô Thị V số tiền 1.150.000.000 đồng. Khi cơ quan Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn tiến hành xác minh điều kiện thi hành án các ngày 16/5/2013 và ngày 29/5/2013, tại bản xác minh về điều kiện thi hành án lập ngày 12/6/2013; biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lương Sơn lập ngày 8/7/2014, anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N đều thừa nhận hai thửa đất trên là của anh chị, anh chị chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Trong biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lương Sơn lập ngày 8/7/2014 nhằm để thi hành hai bản án trên có cả ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T chứng kiến buổi làm việc và ký tên.

Trong hồ sơ quản lý đất đai tại UBND xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn không có biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N cho ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T như được công chứng ngày 5/4/2010 tại văn phòng công chứng Hưng Thịnh. Cũng như không có bất kỳ đơn từ, yêu cầu đăng ký chuyển đổi quyền sử dụng đất của các bên đương sự.

Trong suốt quá trình Cơ quan thi hành án Dân sự huyện Lương Sơn tiến hành kê biên, cưỡng chế hai thửa đất trên ông C bà T không có khiếu nại thắc mắc gì về việc đã nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên. Ông C bà T khởi kiện anh B chị N tại tòa án ngày 30/6/2014 nhưng đến ngày 5/8/2014 ông bà mới nộp biên bản ngày 5/4/2010 và thay đổi nội dung khởi kiện từ việc đòi tiền anh B chị N sang yêu cầu công nhận chuyển quyền sở hữu hai lô đất.

Về Biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 5/4/2010 được công chứng ngày 20/11/2011:

Tại lời chứng ghi số 120, quyền số 01/CC-HĐ nhưng văn phòng công chứng và công chứng viên không xuất trình được các sổ sách, tài liệu lưu trữ là vi phạm luật công chứng.

Biên bản thỏa thuận ghi ngày 5/4/2010 tại gia đình ông C nhưng được văn phòng công chứng Hưng Thịnh chứng thực ngày 20/11/2011 (sau hơn 18 tháng), không thể hiện người yêu cầu công chứng có mặt và ký trước mặt công chứng viên là vi phạm điều 40, 41 Luật công chứng. Do vậy văn bản công chứng là vô hiệu.

Biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất trong đó có thửa của hộ ông Ngô Văn N, thửa này ông N chưa sang tên theo quy định của pháp luật nhưng không có ý kiến của ông N là vi phạm pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất.

Anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N khai nhận đã chuyển nhượng đất cho ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T nhưng việc chuyển nhượng không được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không đúng quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định tại điều 126 Luật đất đai năm 2003 và các điều 689, 694, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Biên bản thỏa thuận trên chưa đúng về nội dung và hình thức của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển giao quyền sử dụng đất, việc vay nợ giữa anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N với ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T chưa được đăng ký thế chấp, chưa có xác nhận của UBND, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền, không được đăng ký biến động đất đai là vi phạm điều 130 luật đất đai 2003 điều 715 Bộ luật dân sự 2005, do vậy việc chuyển nhượng chưa hoàn thành.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông bà.

Trong vụ án này ngoài việc giải quyết quan hệ yêu cầu công nhận chuyển quyền sử dụng đất, việc vay nợ giữa ông C bà T với anh B chị N tòa án còn phải giải quyết yêu cầu độc lập hủy văn bản công chứng của những người có liên quan nhưng Bản án sơ thẩm đã viện dẫn thiếu điều luật nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Án phí: Quá trình giải quyết vụ án ông C bà T không có đơn, không có yêu cầu xin miễn án phí nhưng cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn là không đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Do kháng cáo không được chấp nhận do vậy ông Phạm Tài C bà Nguyễn Thị T phải chịu chung án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 điều 308, điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Bác kháng cáo của ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên các quyết định tại bản án sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lương sơn, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể.

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 11 điều 26, điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điều 126, điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 127, 129, 689, 694, 697, 698, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 35, 38, 41 và điều 54 Luật công chứng 2006; khoản 1 điều 29, khoản 1 điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu hai thửa đất: Thửa số 63 tờ bản đồ 08 diện tích còn lại 100 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Tài B; Thửa số 80a tờ bản đồ 08 diện tích 168m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Ngô Văn N, theo Biên bản thỏa thuận ghi ngày 5/4/2010 giữa vợ chồng ông C bà T và vợ chồng anh Phạm Tài B chị Nguyễn Thị N được Văn phòng công chứng Hưng Thịnh (nay là văn phòng công chứng Đình Công C) công chứng ngày 20/11/2011.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Văn T và bà Lê Thị K, tuyên bố Biên bản thỏa thuận ghi ngày 5/4/2010 giữa ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị T với anh Phạm Tài B và chị Nguyễn Thị N được Văn Phòng công chứng Hưng Thịnh (nay là Văn phòng công chứng Đình Công C) công chứng ngày 20/11/2011 là vô hiệu.

Ông Phạm Tài C và bà Nguyễn Thị Th phải nộp chung 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án: 24/6/2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hòa Bình,
- TAND h. Lương sơn,
- THADS h. Lương sơn,
- Các đương sự,
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lương Văn Can