TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày 18/01/2018
V/v "*Tranh chấp liên quan đến 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 LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lương.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa.

Bà Trần Thị Khánh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lự Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

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

Ngày 18/01/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2017/TLPT-DS ngày 11/10/2017về việc: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*. Theo Quyết định giám đốc thẩm số 59/2017/DS-GĐT ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2017/QĐ-PT ngày 10/11/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 315/2017/QĐPT ngày 30/11/2017 và thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-PT ngày 04/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Phương C- Sinh năm 1989;

Địa chỉ: Tổ 9, phường X, quận S, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh H

Địa chỉ: Số nhà 051, đường B, phường K, thành phố I, tỉnh Lào Cai.

(Văn bản ủy quyền số 495, quyển số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2017). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Phòng Công chứng Y.

Địa chỉ: Số nhà 577, đường G, phường K, thành phố I, tỉnh Lào Cai.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thu H2 - Chức vụ: Trưởng phòng. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn:

- Bà Trần Thị H3. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Ngọc N. Có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ tại: Tổ 01, phường D, thành phố I, tỉnh Lào Cai.

- Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ 9, phường X, quận S, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bị đơn: Bà Vũ Thị T.

Địa chỉ: Tổ 15, phường Phường E, thành phố I, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

5. Người làm chứng: Bà Trần Ngọc L.

Địa chỉ: Tổ 01, phường D, thành phố I, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Người kháng cáo : Bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Chị Nguyễn Phương C với vợ chồng anh Nguyễn Ngọc N, chị Trần Thị H3 là quan hệ họ hàng (Anh N là cậu ruột chị C). Do bố của chị C mất sớm nên mẹ của chị C là bà Đỗ Thị M đã bán nhà ở tại phường Z, thành phố I, tỉnh Lào Cai để cho chị C về cùng ở với gia đình anh chị N, H3 tại phường K, thành phố I, ngày 20/4/2002 chị C đã nhập khẩu về chung với hộ gia đình anh chị N, H3, khi đó chị C đang học lớp 7. Đến năm chị C học lớp 11 thì bà Đỗ Thị M có nói chuyện với chị C là năm 2003 bà M đã góp tiền cùng anh chị N, H3 mua chung 01 mảnh đất có chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 4E là 8, chiều sâu 20m tại thôn P, xã D, nay là tổ 01, đường F, phường D, thành phố I, tỉnh Lào Cai khi đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ), trị giá lô đất là 50.000.000

đồng*(Năm mươi triệu đồng)*, trong đó phần của anh chị N, H3 là 20.000.000 đồng, phần của bà M là 30.000.000 đồng. Năm 2004 lô đất này được anh chị N, H3 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đã mua chung với bà M ra làm 02 mảnh và đã được UBND thành phố I cấp GCNQSDĐ số 01087 và 01088 ngày 02/8/2004 mang tên hộ bà Trần Thị H3. Năm 2006 bà M tiếp tục góp tiền với anh chị N, H3 300.000.000đồng *(Ba trăm triệu đồng)* để xây nhà trên 02 lô đất trên. Khi góp tiền mua đất và xây nhà bà M và anh chị N, H3 đều lập biên bản và xác định rõ giá trị đóng góp của bà M là 50%. Mục đích bà M góp tiền mua đất và xây nhà là để cho chị C có chỗ ở và học tập vì chị C có cùng hộ khẩu và sinh sống với gia đình anh chị N, H3 từ năm 2002. Đến nay chị C đã trưởng thành bà M tuyên bố cho chị Ctoàn bộ phần tài sản của bà M đã đóng góp cùng anh chị N, H3. Chị C có toàn quyền quyết định đối với phần tài sản của mình, nếu anh chị N, H3 muốn chuyển nhượng phải được sự đồng ý của đồng sở hữu là chị C. Việc tuyên bố cho này giữa bà M và chị C không lập thành văn bản nhưng có sự chứng kiến của anh chị N, H3. Đầu năm 2012 chị C chuyển khẩu về Hải Phòng làm việc, đến tháng 4 năm 2012 thì chị Cđược biết vợ chồng anh chị N, H3 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất trên cho chị Vũ Thị T có địa chỉ tại tổ 3, phường K, thành phố I mà không được sự đồng ý của chị C. Việc chuyển nhượng trên đã được lập tại Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th thực hiện. Việc công chứng trên đã vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị C. Vì vậy, chị C đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố văn bản công chứng số 339. Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký là vô hiệu.

Đại diện bị đơn Phòng công chứng Y bà Lê Thị Thu H2 trình bày:

Ngày 24/7/2012, Phòng Công chứng Y tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị H3, chồng là ông Nguyễn Ngọc N với bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị T. Tài sản chuyển nhượng là: Quyền sử dụng 01 thửa đất số Đ796976 cấp ngày 02/8/2004, tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà tạm lợp ngói Fibroximet diện tích 80m^2 và 01 Quyền sử dụng đất số D796977 cấp ngày 02/8/2004, tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà tạm lợp ngói Fibroximet diện tích 80m^2. Cả 02 Quyền sử dụng đất trên có địa chỉ tại phường D, thành phố I, tỉnh Lào Cai. Trước khi ký hợp đồng hai bên đã được giải thích rất rõ về quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng. Hai bên công nhận hiểu rõ và bên A (Bên bán) đã cam kết theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Việc chị Nguyễn Phương C là cháu của bên chuyển nhượng đề nghị

Tòa án nhân dân thành phố I tuyên bố văn bản công chứng số 339. Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký là vô hiệu, với lý do thiếu thành viên trong hộ là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc N, chị Trần Thị H3 trình bày:

Vợ chồng anh chị và bà Đỗ Thị M (Mẹ đẻ của chị C) có quan hệ họ hàng vì mẹ của anh N là em của của mẹ bà Đỗ Thị M. Do chồng mất sớm nên bà M đã bán nhà ở phường Z và cho chị C về ở cùng vợ chồng anh chị tại phường K, thành phố I. Ngày 20/4/2002, chị C đã nhập khẩu về chung với hộ khẩu của gia đình anh chị (Khi đó chị C đang học lớp 7). Năm 2003 bà M đã góp tiền cùng anh chị mua chung 01 mảnh đất của bà Trần Thị L tại thôn P, xã D, thị xã Lào Cai, nay là tổ 01, đường F, phường D, thành phố I, tỉnh Lào Cai có chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 4E là 8m, sâu 20m, khi đó đất này chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, trị giá lô đất là 50.000.000 đồng. Trong đó anh chị góp 20.000.000 đồng, bà M góp 30.000.000 đồng. Sau khi mua đất hai bên có lập biên bản họp gia đình có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc Ng (Bố anh N) và bà Đỗ Thị M2 (Mẹ của bà M), để xác định rõ phần đóng góp của các bên, tranh sự tranh chấp. Biên bản được lập ngày 30/4/2003. Sau đó bà M đã ủy quyền bằng miệng cho anh chị làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Năm 2004, vợ chồng anh chị phân chia thửa đất nhận chuyển nhượng ra làm 02 lô và nhờ anh Hoàng Văn Ch và anh Nguyễn Mạnh Tr cùng công tác đơn vị bộ đội với anh N đứng tên hộ trong GCNQSDĐ. Vì tại thời điểm đó theo quy định của tỉnh Lào Cai mỗi gia đình chỉ được cấp 01 lô đất diện tích từ 80 đến 120m^2. Gia đình anh chị N, H3 đã được cấp đất tại phường K, còn anh Tr và anh Ch chưa được cấp đất. Sau khi 02 lô đất trên được cấp mang tên anh Tr và anh Ch, các anh đã làm thủ tục để chuyển nhượng trả lại 02 lô đất trên cho anh chị N, H3 và đã được UBND thành phố I cấp GCNQSDĐ số 01087 và 01088 ngày 02/8/2004 mang tên hộ bà Trần Thị H3.

Năm 2006 bà M tiếp tục góp 300.000.000 đồng để xây nhà trên 02 lô đất trên, khi góp tiền mua đất và góp tiền xây nhà bà M và anh chị đều lập biên bản và xác định rõ giá trị đóng góp của bà M là 50%. Mục đích bà M đóng góp tiền mua đất và xây nhà là để cho chị C có chỗ ở và học tập vì chị C có cùng hộ khẩu với gia đình anh chị, việc đóng góp này được hai bên thỏa thuận tại biên bản họp gia đình ngày 15/3/2006. Đến năm chị C học lớp 11 thì bà M tuyên bố cho chị C toàn bộ phần tài sản mà bà M đã góp chung vợ chồng anh chị, việc tuyên bố cho này giữa

bà M và chị C không lập thành văn bản và có sự chứng kiến của anh chị N, H3. Do đó hai mảnh đất và nhà trên là tài sản chung của chị C và anh chị.

Năm 2011, chị H3 có vay tiền của chị Vũ Thị T để làm ăn, nhưng bị thua lỗ không có tiền trả nợ cho chị T nên chị H3 đã đồng ý chuyển nhượng 02 lô đất trên cho chị Vũ Thị T để trả nợ. Ngày 27/4/2012, anh chị đã làm thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất và nhà trên cho chị Vũ Thị T tại Phòng Công chứng Y mà không bàn bạc với chị C và bà Đỗ Thị M. Sau khi chuyển nhượng xong chị H3 mới gọi cho bà M và chị Cđể thỏa thuận, nhưng bà M và chị C không đồng ý nên chị C đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Để đảm bảo quyền lợi của chị C, anh chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M trình bày:

Trước đây gia đình bà ở phường Z, thị xã Lào Cai nhưng do chồng bà mất sớm, năm 2003 bà bán nhà ở tại phường Z để trang trải cuộc sống, số tiền còn dư bà đã góp cùng cậu Nguyễn Ngọc N cùng vợ là Trần Thị H3 để mua đất với số tiền là 30.000.000 của bà Trần Thị L tại đường 4E, quốc lộ 70, diện tích với chiều rộng bám mặt đường là 8m, chiều sâu là 20m. Khi mua đất bà và vợ chồng anh chị N, H3 xác định giá trị đóng góp là mỗi bên 50%, được lập thành văn bản có sự chứng kiến của hai bên gia đình vào ngày 30/4/2003.

Năm 2004 vợ chồng anh chị N, H3 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đã mua chung với bà ra làm 02 lô và được UBND thành phố I cấp Giấy CNQSDĐ số 01088 và 01087 cấp ngày 02/8/2004 cho người sử dụng đất là hộ bà Trần Thị H3.

Năm 2006 bà đưa tiếp cho vợ chồng anh chị N, H3 số tiền 300.000.000 đồng để xây nhà, cũng xác định giá trị đóng góp của bà là 50%. Sự việc đã được lập thành biên bản vào ngày 15/3/2006, phần của bà thống nhất với anh chị N, H3 là để cho chị C đứng tên đồng sở hữu vì chị C đã nhập hộ khẩu với gia đình anh chị N H3. Bà xác định chị C đang là thành viên trong hộ của gia đình anh chị N, H3, vì vậy bà mua đất, làm nhà chung với vợ chồng anh chị N, H3 để tiện cho chị Cthuận lợi trong việc học tập và sinh hoạt, mặt khác đây là tài sản để giành dụm cho cháu C sau này.

Thực tế, 02 mảnh đất trên là tài sản chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà Trần Thị H3 trong đó có chị C, mục đích góp tiền của bà với vợ chồng N, H3 là để chị C đứng tên đồng sở hữu, nội dung này bà và vợ chồng N, H3 đã được thống nhất sau khi cậu mợ N, H3 làm nhà xong. Tuy nhiên đến ngày 27/4/2012 cậu mợ N, H3 đã tự động bán nhà cho chị Vũ Thị T trú tại Tổ 3, phường

K, thành phố I mà không hỏi ý kiến của chị C là thành viên trong hộ gia đình và đồng sở hữu. Vì vậy bà đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 339. Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký là vô hiệu vì không tuân thủ quy định tại Điều 106, 107, 108, 109 Bộ luật dân sự quy định về tài sản chung của hộ gia đình và quyền, nghĩa vụ dân sự của các thành viên trong hộ và khoản 2 Điều 36 Luật công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị T trình bày:

Chị và chị H3 có quan hệ họ hàng trong thời gian từ tháng 4/2011 đến tháng 11/2011 chị T có cho chị H3 vay số tiền gần 05 tỷ đồng để làm ăn buôn bán quặng. Chị H3 đã trả được cho chị T 1,5 tỷ đồng. Số tiền còn lại chị H3 không có khả năng thanh toán nên vợ chồng anh chị N, H3 đã đồng ý chuyển nhượng cho chị Thủy 02 lô đất cùng tài sản trên đất để trừ vào số tiền nợ. Ngày 27/4/2012 hai bên đã tự nguyện đến Phòng Công chứng Y làm thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất cùng tài sản trên đất này với giá 01 tỷ đồng (Việc ghi giá 01 tỷ đồng để giảm thuế). Trong hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất và đã được Phòng công chứng chứng nhận bằng văn bản công chứng số 339, Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký.

Chị T cho rằng tài sản nêu trên là của vợ chồng chị H3 nhận chuyển nhượng của anh Hoàng Văn Ch và anh Nguyễn Mạnh Tr vào năm 2004, chứ không phải mua chung với bà M năm 2003. Vì vậy, chị C (Con của bà M) không có quyền gì đối với tài sản mà vợ chồng anh chị N, H3 đã chuyển nhượng cho chị. Đề nghị Tòa án xem xét, giữ nguyên văn bản công chứng số 339, Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/DS-ST ngày 18/11/2012, Tòa án nH3 dân thành phố I, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Phương C.

Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng số 339, Quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2012 của Phòng Công chứng Y do công chứng viên Nguyễn Trọng Th ký về việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2012 giữa bà Trần Thị H3 cùng chồng Nguyễn Ngọc N với bà Vũ Thị T.

Ngoài ra Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí giám định và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/11/2013, chị Vũ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 03/2014/DS-PT ngày 04/3/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai quyết định: Chấp nhận kháng cáo của chị Vũ Thị T, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2013/DS-ST ngày 18/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố I và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do: Chị C không có quyền sở hữu, sử dụng đối với khối tài sản mà chị H3, anh N lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị Thủy. Chị C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến văn bản công chứng nên chị C không có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu (Điều 54 Luật công chứng).

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Phương C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Tại quyết định giám đốc thẩm số 59/2017/DS-GĐT ngày 23/6/2017 của Tòa án nH3 dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 03/2014/DS-ST ngày 04/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Giao hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật, với lý do: Trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Phòng Công chứng Y không đúng các quy định của pháp luật công chứng. Mặt khác chị C có tên trong sổ hộ khẩu và tài sản là quyền sử dụng đất cấp cho hộ, nên chị C là người có quyền lợi liên quan đến hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất này nên chị C có quyền khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc N giữ nguyên quan điểm đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H3, bà Đỗ Thị M vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu đồng ý với quan điểm khởi kiện của chị Nguyễn Phương C.

Bị đơn Phòng Công chứng Y vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Phương C; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bị đơn chị Vũ Thị T tại phiên tòa giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung thêm nội dung đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử và 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: Xác nhận nguồn gốc hình thành đóng góp tài sản là của anh Nguyễn Ngọc N, chị Trần Thị H3 và bà Đỗ Thị M, chị Clà người có cùng hộ khẩu với gia đình anh chị N, H3, nên chị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị C có quyền khởi kiện. Phòng Công chứng Y đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không đúng với quy định tại Điều 3; điểm d khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 36; khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 35 Luật công chứng, ngoài ra tài sản trên đất là 02 căn nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu chung nhưng Công chứng viên chứng nhận cả việc chuyển nhượng tài sản trên đất là không đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm chị Vũ Thị T có đơn đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và không giải thích cho đương sự biết nên không đảm bảo được quyền và lợi hợp pháp của đương sự.

Từ những nội dung trên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của chị Vũ Thị T, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/DS-ST ngày 18/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố I. Giao hồ sơ cho Toàn án nhân dân thành phố I, tỉnh Lào Cai giải quyết lại 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.

[1] Về nguồn gốc hình thành tài sản sở hữu chung: Năm 2003 bà Đỗ Thị M là mẹ đẻ của chị Nguyễn Phương Cđã góp tiền cùng vợ chồng anh chị N, H3 mua chung 01 thửa đất của bà Trần Thị L tại thôn P, xã D, thị xã Lào Cai (Nay là tổ 01, phường D, thành phố I), có chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 4E là 8m, chiều sâu là 20m, khi đó đất chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, trị giá lô đất là 50.000.000 đồng*(Năm mươi triệu đồng),* trong đó phần đóng góp của anh chị N, H3 là 20.000.00 đồng, phần của bà Đỗ Thị M đóng góp là 30.000.000 đồng. Khi mua đất

hai bên lập biên bản họp gia đình vào ngày 30/4/2003 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc Ng (bố anh N) và bà Đỗ Thị M2 (Mẹ bà M). Sau khi mua đất xong chị M đã ủy quyền cho anh N và chị H3 làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2004 anh chị N, H3 đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đã mua chung với bà M làm 02 lô và nhờ anh Hoàng Văn Ch và anh Nguyễn Mạnh Tr đứng tên trong Giấy CNQSDĐ. Sau đó anh Tr và anh Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng để trả lại đất cho anh chị N, H3 và đã được UBND thành phố I cấp Giấy CNQSDĐ số 01087 và 01088 ngày 02/8/2004 mang tên hộ bà Trần Thị H3.

Năm 2006 bà M tiếp tục góp vốn với anh chị N, H3 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để xây nhà trên 02 lô đất trên, khi góp tiền xây nhà bà M và anh chị H3, N đều lập biên bản xác định rõ giá trị đóng góp của bà M là 50%. Mục đích bà M đóng tiền mua đất và xây nhà là để cho chị Ccó chỗ học tập vì chị Ccó cùng hộ khẩu với gia đình anh chị N, H3. Việc đóng góp này đã được các bên lập biên bản vào ngày 15/3/2006.

Quá trình giải quyết vụ án anh Hoàng Văn Ch và anh Nguyễn Mạnh Tr cũng thừa nhận vào cuối năm 2002 đầu năm 2003 có cho anh N mượn chứng minh nH3 dân để làm thủ tục cấp đất, còn việc anh N mua đất của ai, ở đâu, làm thủ tục như thế nào các anh hoàn toàn không biết, bà Trần Ngọc L là người bán đất cho anh chị N, H3 cũng thừa nhận gia đình bà có bán rất nhiều đất thổ cư không giấy tờ cho nhiều người nhưng bà Lan không biết ai là Hoàng Văn Ch, Nguyễn Mạnh Tr, bà L khẳng định không bán đất cho hai người này.

Như vậy, với các chứng cứ nên trên, có cơ sở xác định 02 lô đất và tài sản gắn liền với đất trên là tài sản chung do vợ chồng anh chị N, H3 và bà Đỗ Thị M góp tiền mua chung.

[2] Về quyền khởi kiện của chị Nguyễn Phương C: Chị Trần Thị H3, anh Nguyễn Ngọc N và chị Đỗ Thị M là quan hệ họ hàng, vì mẹ anh Nguyễn Ngọc N là em của mẹ bà Đỗ Thị M nên bà M cho chị C về ở cùng và nhập khẩu về chung với hộ khẩu của gia đình anh chị N, H3 từ ngày 20/4/2002, khi đó chị C là học sinh lớp 7. Khi chị C học lớp 11 thì bà M tuyên bố toàn bộ phần tài sản của bà M đã góp cùng anh chị N, H3 bà M cho chị Chi, khi chị C trưởng thành chị C có toàn quyền quyết định về phần tài sản của mình, nếu anh chị N, H3 muốn chuyển nhượng phải được sự đồng ý của chị C. Việc tuyên bố này anh chị N, H3 đều biết và không có ý kiến gì. Như vậy,việc cho, tặng tài sản này tuy không được lập thành văn bản nhưng các bên đều thừa nhận, hơn nữa thời điểm đó chị C có tên trong sổ hộ khẩu với gia đình anh chị N, H3 nên chị Clà người có quyền lợi liên

quan đến hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Ngọc N, chị Trần Thị H3 và chị Vũ Thị T. Do đó, chị C có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật đối với đất cấp cho hộ gia đình.

[3] Về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2012 giữa anh Nguyễn Ngọc N, chị Trần Thị H3 và chị Vũ Thị T tại Phòng Công chứng Y: Khi thiết lập và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 lô đất và tài sản gắn liền với đất, Công chứng viên Nguyễn Trọng Th đã biết đất cấp cho hộ gia đình chị H3 và trong hộ có chị C nên chị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản này, lẽ ra công chứng viên phải yêu cầu chị H3 làm rõ việc chị C không liên quan đến tài sản nhà, đất chuyển nhượng này hoặc phải lấy ý kiến của chị C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng công chứng viên lại phụ thuộc vào lời cam đoan của chị H3 và căn cứ vào khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không đúng quy định tại Điều 3; điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 35; khoản 2 Điều 36 Luật công chứng 2006 quy định về thẩm định hồ sơ công chứng. Đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Phương C quy định tại Điều 128, Điều 214, Điều 217, Điều 223 Bộ luật dân sự 2005. Ngoài ra tài sản trên đất là 02 căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu chung nhưng Công chứng viên chứng nhận cả việc chuyển nhượng tài sản trên đất là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu:

Tại cấp sơ thẩm chị Vũ Thị T cho rằng chị C không có quyền gì đối với tài sản mà vợ chồng anh N, chị H3 đã chuyển nhượng cho chị nên chị không có yêu cầu gì. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ngày 15/01/2018 chị Vũ Thị T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, buộc vợ chồng anh N, chị H3 phải trả cho chị số tiền là 5.000.000.000đ *(năm tỷ đồng chẵn)* và đề nghị Tòa án định giá tài sản theo giá thị Tr và trả chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm này. Tại phiên tòa chị T cho rằng bản án sơ thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị và chị không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích cho chị biết để chị yêu cầu giải giải quyết hậu quả pháp lý của việc văn bản công chứng bị tuyên vô hiệu.

Xét thấy, đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý đối với việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của chị Vũ Thị T là đúng pháp luật, quá trình giải quyết tại

Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù chị Thủy không yêu cầu gì nhưng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án chưa giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên chị T không biết để thực hiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tr hợp này Tòa án phải giải thích cho các đương sự biết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản lưu vào hồ sơ vụ án. Vụ án này xác định hợp đồng công chứng vô hiệu thì phải xác định lỗi và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định pháp luật.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, kháng cáo của chị Vũ Thị T có căn cứ chấp nhận. Cần xét xử theo hướng: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/DS-ST ngày 18/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố I, tỉnh Lào Cai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí: Chị Vũ Thị T được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 - Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Khoản 3 Điều 29, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận kháng cáo của chị Vũ Thị T. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/DS-ST ngày 18/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố I, tỉnh Lào Cai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố I giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Chị Vũ Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; chị T được hoàn lại số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lại số AA/2012/05243 ngày 05/12/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố I. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Hữu Khoa **Trần Thị Khánh Vân** **Nguyễn Thị Lương**

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh 2;
- TAND thành phố I;
- THADS thành phố I;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Lương