

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 197/2024/DS-PT

Ngày: 23-12-2024

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa 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 23 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 246/2024/TLPT-DS ngày 28/10/2024 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 220/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 684/TB-TA ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H năm: 1961; cư trú tại số D, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Công T năm: 1995; cư trú tại số A, Chung cư N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022).

- **Bị đơn:** Văn phòng Địa chỉ: thôn F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị X – Trưởng Văn phòng.

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

+ Bà Võ Thị Á T1 sinh năm: 1965; cư trú tại số D, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Công T năm: 1995; cư trú tại số A, Chung cư N, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng(Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022).

+ Ông Nguyễn Văn Ú năm: 1985, bà Trần Thị Tuyết N năm: 1985; cư trú tại số B, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

+ Ông Nguyễn Hữu D năm: 1972; địa chỉ: số A, đường V, phường V, quận N, thành phố H trú tại số nhà A, ngõ A, đường C, phường T, quận L, thành phố Hải Phòng

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H1 – Nguyên đơn.

(Ông TD có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: ngày 21/10/2020, ông Nguyễn Văn H2 vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú1 bà Trần Thị Tuyết N1 số tiền 300.000.000 đồng, ông Ú1 bà N2 chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 278927 do Ủy ban nhân dân huyện B ngày 26/9/2018 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cùng ngày 21/10/2020. Đến ngày 13/3/2021 vợ chồng ông Ú bà N3 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để điều chỉnh lại diện tích đất và có viết “*Giấy mượn sổ đất*”, thời hạn 03 tháng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H không những không thực hiện theo thỏa thuận đã cam kết mà đến ngày 11/6/2021 vợ chồng ông Ú bà N4 nhượng thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng diện tích 7.714m² cho ông Nguyễn Hữu D1 (địa chỉ: số A, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng được Văn phòng C (VPCC Đặng Thị X1 chứng số 2294, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021.

Nay ông H3 kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Văn bản công chứng số 2294 ngày 11/6/2021 của VPCC Đặng Thị X2 trên vô hiệu; Ngày 19/01/2024 ông Nguyễn Văn H3 kiện bổ sung yêu cầu huỷ việc cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CH 05654 ngày 28/6/2021 đứng tên ông Nguyễn Hữu D1

Bị đơn VPCC Đặng Thị X3 bày: ngày 11/6/2021 VPCC Đặng Thị X4 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 7.714m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CM 278927 do Ủy ban nhân dân huyện B ngày 26/9/2018, số công chứng 2294, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa ông Nguyễn Văn Ú1 vợ là bà Trần Thị Tuyết N5 nhượng cho ông Nguyễn Hữu D2 khi tiếp nhận hồ sơ đúng trình tự thủ tục theo Luật công chứng năm 2014, công chứng viên Đặng Thị X4 kiểm tra trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng đối với hồ sơ nêu trên và có thấy vợ chồng ông Úbà N6 thế chấp quyền sử dụng đất với bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Văn H4 hồ sơ công chứng số 5113 ngày 21/10/2020 chứng nhận tại Văn phòng C1 nhưng hai bên không đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ. Đồng thời, kiểm tra trang bổ sung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CM 278927 công chứng viên nhận thấy hai bên chưa thực hiện việc đăng ký thế chấp theo đúng quy định mặc dù ông Ú2 Nđã thế chấp cho ông H5 thời điểm ngày 21/10/2020 và không có lý do nào để chứng minh việc không thực hiện việc đăng ký thế chấp là do bất khả kháng. Do vậy, nay ông H3 kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì VPCC Đặng Thị Xđề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông T1 người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị Á T1 trình bày: thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không bổ sung thêm gì.

Ông Nguyễn Hữu D3 bày: Sau khi thống nhất thoả thuận, ngày 11/6/2021 giữa ông D4 vợ chồng ông Ú2 Nký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 7.714m² tại Văn phòng C (Địa chỉ: thôn F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và được Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng số 2294 ngày 11/6/2021. Ông D5 toàn không biết trước đó ngày 21/10/2020, ông Nguyễn Văn H2 vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú1 bà Trần Thị Tuyết N1 số tiền 300.000.000 đồng và ông Úbà N6 thế chấp cho ông H6 sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020.

Nay ông H7 cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 7.714m² được Văn phòng C công chứng ngày 11/6/2021 vô hiệu thì ông D6 đồng ý. Bởi vì, việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông D4 ông Úbà N7 đúng pháp luật, hiện nay đã sang tên và ông D7 sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay.

Ông Nguyễn Văn Ú1 bà Trần Thị Tuyết N8 đã được Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H8 việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” đối với bị đơn Văn phòng C

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H8 yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 2294, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 của VPCC Đặng Thị Xvô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 19/8/2024 ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú2 Nvới ông Dvô hiệu; Hủy cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 278927 đứng tên ông Nguyễn Hữu D1

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông D6 đồng ý với kháng cáo của ông H đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H9 cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H10 thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 21/10/2020, ông Nguyễn Văn H2 vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú1 bà Trần Thị Tuyết N1 số tiền 300.000.000 đồng. Ông Ú1 bà N2 chấp cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 278927 do Ủy ban nhân dân huyện B ngày 26/9/2018, thửa đất 239, tờ bản đồ số 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C1 công chứng cùng ngày

21/10/2020, số công chứng 5113, quyền số 73TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 13/3/2021 vợ chồng ông Úbà N9 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để điều chỉnh lại diện tích đất và có viết “*Giấy mượn sổ đất*”, thời hạn 03 tháng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông HỒng Úbà N10 thực hiện theo cam kết và đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu D8 Văn phòng C quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H11 vợ chồng ông Nguyễn Văn Úbà Trần Thị Tuyết N11 dù được Văn phòng C1 quyền số 73TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020 (gọi tắt là hợp đồng thế chấp), ông H12 nghĩa vụ phải đăng ký thế chấp trong thời hạn 30 ngày nhưng không đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại khoản 3 Điều 298 Bộ luật dân sự.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ thì việc thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký biện pháp bảo đảm và thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký (*khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ*). Do đó, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng việc ông H13 ký thế chấp là không cần thiết, VPCC Đặng Thị X1 chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú2 Nvớì ông D9 sai quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ú2 Nvớì ông D10 hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Ông H14 định cũng đã khởi kiện vợ chồng ông Úbà N12 với số tiền cho vay 300.000.000 đồng và đã được giải quyết. Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận số 25/2022/QĐST-DS ngày 11/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Bảo Lộc, thể hiện: “Ông Nguyễn Văn Ú2 Trần Thị Tuyết N13 nhất có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H15 Võ Thị Á T1 số tiền nợ gốc là 700.000.0000 đồng, ông H15 T1 không yêu cầu tính lãi.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 21/10/2020 tại Văn phòng C1 địa chỉ số I đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng số công chứng 5113, quyền số 73/TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Ú2 Trần Thị Tuyết Nvớì ông Nguyễn Văn H16 với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 278927 do UBND huyện B ngày 26/9/2018”. Quyết định nêu trên đã có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ú2 N và ông Nguyễn Hữu D11 với thửa đất số 239, tờ bản đồ 18, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ông D7 nhận đất, san ủi và đóng góp tiền

để làm đường đi. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên ông H17 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông H năm: 1961 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông H

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” đối với bị đơn Văn phòng C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H8 yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 2294, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 của VPCC Đặng Thị Xvô hiệu.

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H1

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 (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt