TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NAM SÁCH** **TỈNH HẢI DƯƠNG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: 03/2020/QĐST-DS	*Nam Sách, ngày 05 tháng 5 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
Về việc Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Bà **Đoàn Thị Điệp**.

Thư ký phiên họp: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên họp: Bà **Nguyễn Thị Phương** – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, Hải Dương mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 08/2020/TLST-DS ngày 27/3/2020 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 02/2020/QĐST-DS ngày 23/4/2020.

- Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Ông Đinh Thọ H, sinh năm 1950 - Công chứng viên của Văn phòng Công chứng N.

Địa chỉ: Số 19 T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Số 7/42 T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Dương Văn T, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949. (Bà T1 ủy uyền cho ông T);

Đều có địa chỉ: Xóm 9, thôn M, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955 và bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1961 (Bà Đ ủy quyền cho ông H1);

Đều có địa chỉ: Khu 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

+ Văn phòng công chứng N;

Đại diện ông Đinh Thọ H – Trưởng Văn phòng công chứng N;

Địa chỉ trụ sở: Số 19 T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Các đương sự đều vắng mặt tại phiên họp.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ

Theo đơn yêu cầu và biên bản ghi lời khai ông Đinh Thọ H trình bày: Diện tích 111.8m^2 đất ở thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ ngày 04/01/2012 đứng tên ông Phạm Văn Y và bà Trần Thị K. Căn cứ tài liệu do ông Y cung cấp thể hiện bà K và bố mẹ đẻ của bà K đều đã chết nên Văn phòng công chứng N đã công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 ký giữa ông Y và anh Phạm Thành Đ1 *(là con trai của ông Y và bà K)*. Ngày 14/6/2018, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ghi nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất nói trên với nội dung: Để thừa kế cho ông Phạm Văn Y, Chứng minh nhân dân số 140042541, địa chỉ tại phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ngày 15/6/2018, ông Y và vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐ CNQSDĐ) đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương và có yêu cầu Văn phòng công chứng N công chứng hợp đồng. Sau khi kiểm tra tài liệu, Văn phòng công chứng N đã tiến hành công chứng hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục luật định. HĐ CNQSDĐ ký giữa ông Y và ông T, bà T1 được công chứng ngày 15/6/2018, số công chứng 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

Khi các bên làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông T1, bà T1 thì cụ Bùi Thị L - mẹ đẻ bà K có đơn ngăn chặn và khởi kiện. Tại Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 20/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Y và anh Đ1 được công chứng số 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng N vô hiệu. Hiện bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ghi nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ngày 14/6/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Y,

bà K không còn giá trị pháp lý. Từ đó dẫn đến việc ông Y chuyển nhượng thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương cho ông T, bà T1 là vi phạm pháp luật. Vì vậy ông Đinh Thọ H - Công chứng viên của Văn phòng công chứng N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐ CNQSDĐ ngày 15/6/2018 ký giữa ông Phạm Văn Y với ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1, được công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N vô hiệu và tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả phát sinh từ việc tuyên bố Hợp đồng trên vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Y trình bày: Diện tích 111.8m^2 đất thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của vợ chồng ông; vợ ông là bà Trần Thị K chết ngày 23/01/2017. Ngày 12/6/2018, ông với con trai là Phạm Thành Đ1 làm thủ tục phân chia phần di sản của bà K trong khối tài sản nói trên tại Văn phòng công chứng N và có kê khai mẹ đẻ của bà K là cụ Trương Thị L đã chết. Sau đó ông đã bán thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Vũ Thị Đ; hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất (viết tay) nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và giao bản gốc giấy CNQSDĐ cho ông H1. Vì không có nhu cầu sử dụng nên ông H1, bà Đ bán lại thửa đất cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Để rút gọn thủ tục hành chính, ông H1 nhờ ông trực tiếp ký HĐ CNQSDĐ cho ông T, bà T1 và hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng N. Khi các bên đang làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất thì cụ L có đơn ngăn chặn và khởi kiện. TAND huyện Nam Sách đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L, tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông với anh Đ1 được công chứng tại Văn phòng công chứng N vô hiệu và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Từ đó dẫn đến việc ông không có quyền chuyển nhượng đất cho ông H1, bà Đ; không có quyền ký HĐ CNQSDĐ cho ông T, bà T1. Vì vậy ông nhất trí đề nghị Tòa án tuyên bố HĐ CNQSDĐ giữa ông và ông T, bà T1 được công chứng tại Văn phòng công chứng N vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Đ, bà Nguyễn Thị T1 là ông Phạm Văn H1, ông Dương Văn T trình bày thống nhất với bị đơn về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Do việc mua bán đất giữa ông H1 với ông Y chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền nên ông H1 đề xuất để ông Y trực tiếp ký HĐ CNQSDĐ với vợ chồng ông T nhằm giảm bớt thủ

tục hành chính. Ngày 15/6/2018, vợ chồng ông T với ông Y ký HĐ CNQSDĐ và công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng N. Tại thời điểm ký và công chứng hợp đồng thì đã có đủ tài liệu, giấy tờ xác lập quyền sử dụng hợp pháp của ông Y đối với toàn bộ thửa số 349. Sau đó cụ L có đơn yêu cầu dừng việc sang tên chủ sử dụng đất và khởi kiện tại Tòa án. Ngày 20/8/2019, TAND huyện Nam Sách xét xử vụ án đã tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Y và anh Đ1 vô hiệu. Hiện bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ông Y không phải là chủ sử dụng duy nhất đối với thửa đất số 349 vì có một phần thửa đất là di sản của vợ ông Y chưa được phân chia. Từ đó dẫn đến các giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông Y, vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông T là không đúng pháp luật. Vì vậy, các ông nhất trí với yêu cầu của ông H tuyên bố hợp đồng công chứng trên vô hiệu.

Ông Y, ông H1, ông T đều thống nhất không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Ông H là người yêu cầu giải quyết việc dân sự đồng thời là đại diện Văn phòng công chứng N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng công chứng vô hiệu trên.

Tại phiên họp: Người yêu cầu giải quyết việc dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đề nghị giải quyết vắng mặt. Họ có ý kiến giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và không yêu cầu phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Đại diện VKSND huyện Nam Sách trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Về đường lối giải quyết, đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật dân sự; Điều 52 Luật công chứng; khoản 2 Điều 367, Điều 371, Điều 372 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2018 ký giữa ông Phạm Văn Y với ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1, được công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N vô hiệu; không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng. Miễn nộp tiền lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Thọ H.

NHẬN ĐỊNH;

[1] *Về tố tụng:* Người yêu cầu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết việc dân sự vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 367 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách mở phiên họp giải quyết việc dân sự vắng mặt người yêu cầu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về quyền yêu cầu giải quyết việc dân sự*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2018 ký giữa ông Phạm Văn Y với ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1 được công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N do công chứng viên Đinh Thọ H trực tiếp thực hiện. Ông H cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu là phù hợp quy định tại Điều 52 Luật công chứng.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết:* Ông Đinh Thọ H yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Hợp đồng công chứng được thực hiện tại Văn phòng công chứng N. Văn phòng công chứng N có trụ sở tại số 19 T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương nên đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự của ông Đinh Thọ H mà Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương (đã thụ lý) chuyển Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương để giải quyết theo thẩm quyền là đúng pháp luật theo quy định tại khoản 6 Điều 27, điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung*: Ông Phạm Văn Y và bà Trần Thị K là vợ chồng. Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của ông Y, bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 04/01/2012. Ngày 23/01/2017 bà K chết. Ngày 12/6/2018 ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ1 (con trai của ông Y, bà K) lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được công chứng số 693, quyển số 01/2018TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng N, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã ghi nhận thay đổi về quyền sử dụng thửa đất số 394 với nội dung: Để thừa kế cho ông Phạm Văn Y, CMND số 140042541, địa chỉ tại phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ngày 15/6/2019, ông Y ký HĐ CNQSDĐ với ông T, bà T1; hợp đồng được công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N và do công chứng viên Đinh Thọ H trực tiếp thực hiện. Vì vậy căn cứ xác định ông Y có quyền chuyển nhượng thửa đất số 394 cho người khác là Văn bản thỏa thuận

phân chia di sản ngày 12/6/2018. Tuy nhiên, tại Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 20/8/2019, TAND huyện Nam Sách đã tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 vô hiệu và bản án đã có hiệu lực pháp luật nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Do vậy ông Y chưa được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 394 vì có một phần thửa đất là di sản của bà K chưa được phân chia. Từ đó dẫn đến việc ông Y ký HĐ CNQSDĐ ngày 15/6/2018 với ông T, bà T1 là vi phạm quy định pháp luật. Mặt khác, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1, bà Đ, ông T, bà T1 thống nhất xác định ông Y chuyển nhượng đất cho ông H1, bà Đ; ông H1, bà Đ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T, bà T1. HĐ CNQSDĐ ngày 15/6/2018 xác lập giữa ông Y và ông T, bà T1 đã không phản ánh đúng chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 394 là vi phạm pháp luật. Vì vậy, yêu cầu giải quyết việc dân sự của người yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng nêu trên vô hiệu là có căn cứ và được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng công chứng vô hiệu: Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự "Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi khởi kiện, đơn yêu cầu đó". Do người yêu cầu giải quyết việc dân sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y với ông H1, bà Đ nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[5] *Về lệ phí giải quyết việc dân sự*: Người yêu cầu giải quyết việc dân sự phải chịu lệ phí việc dân sự sơ thẩm tuy nhiên ông H hiện là người cao tuổi *(70 tuổi)* nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền lệ phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội. Hoàn trả ông H số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật dân sự; Điều 52 Luật công chứng; khoản 6 Điều 27, điểm m khoản 2 Điều 39, khoản 2 Điều 367, Điều 370, Điều 371, Điều 372, Điều 400 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu giải quyết việc dân sự của ông Đinh Thọ H

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2018 ký giữa ông Phạm Văn Y với ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T1, được công chứng số 723, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nam Sách vô hiệu.

2. Về lệ phí: Miễn tiền lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Thọ H. Hoàn trả ông Đinh Thọ H số tiền tạm ứng 300.000đ theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0000851 ngày 31/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

3. Người yêu cầu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định này hoặc ngày quyết định này được thông báo, niêm yết. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 372 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Người yêu cầu;
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;
- VKSND huyện Nam Sách;
- Văn phòng công chứng N;
- Chi cục THA dân sự huyện Nam Sách;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP
(Đã ký)

Đoàn Thị Điệp