TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-PT
Ngày 07 tháng 5 năm 2019
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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh, ông Hoàng Trung Thành.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà:* Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/TLDS-PT ngày 26 tháng 12 năm 2018 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 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXX-ST ngày13 tháng03 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N. Địa chỉ: Tiểu khu S, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T. Địa chỉ: Hợp tác xã Chu Văn Thịnh, xã Mường Bằng, huyện S, tỉnh Sơn La. Ông D có mặt, bà T, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T: Bà Trần Thị L. Địa chỉ: Bản P, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

+ Ông Cao Trường O – Công chức Địa chính xã Nà Bó, huyện S, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+Ông Hoàng Văn E và bà Hà Thị I. Địa chỉ: Bản P, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Hà Văn H – Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân G. Địa chỉ: Bản P, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La. Bà L có mặt , ông Hường, vắng mặt đã ủy quyền cho bà L tham dự phiên tòa.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 02/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Nhàn trình bày như sau:

Trong khoảng thời gian từ năm 2007 đến năm 2008, bà Nhàn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn E nhiều lần, làm giấy tờ viết tay, tổng cộng thành thửa đất với chiều rộng theo đường quốc lộ 6 là 15m, chiều sâu 30m, tổng diện tích là 450m^2(tính từ mốc lộ giới vào) tại Bản P, xã C, huyện S, tỉnh O La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn E do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện S cấp ngày 21/12/1998. Ngày 22/9/2008, bà Nhàn và ông E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có chứng thực của UBND xã C. Đồng thời, cán bộ địa chính xã C là ông Nguyễn Văn Duẩn đã tiến hành đo đạc , lập biên bản xác minh nguồn gốc , diện tích đất nhận chuyển nhượng , có xác nhận của cán bộ phòng tài nguE môi trường huyện S.

Năm 2017, bà Nhàn dự định chuyển nhượng 175m^2 cho người khác thì được ông Hoàng Văn E (chủ đất cũ) cho biết khoảng tháng 11 - 12/2016, bà Trần Thị L (chị gái bà Nhàn) đã nhờ cán bộ địa chính xã C là ông Cao Trường O làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 161,2m^2 (tương đương với 05m chiều dài quốc lộ 6 trong phần 15m đã nhận chuyển nhượng của ông E như trình bày ở trên) cho bà Cấp Thị T và ông Vũ Văn Dũng (trú tại Hợp tác xã Chu Văn Thịnh, xã Mường Bằng, huyện S, tỉnh O La). Đồng thời, nhờ ông E và bà Hà Thị I (vợ ông E) ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông bà T D vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông E . Vì không biết nên ông E và bà I đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 161,2m^2 (trong diện tích ông E đã chuyển nhượng cho bà Nhàn) cho bà T, ông D. Hợp đồng này đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh O La do công chứng viên Hà Văn H thực hiện.

Sau khi biết sự việc, bà Nhàn đã làm đơn đến UBND xã C đề nghị xem xét, giải quyết. Tại buổi hòa giải của UBND xã C, ông Cao Trường O đã nhận sẽ

làm thủ tục để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà I, ông E và bà T, ông D. Tuy nhiên, UBND xã C chỉ có 01 tờ trình về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và 01 văn bản xác nhận thông tin về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn E, bà Hà Thị I đã được công chứng tại phòng công chứng số 3, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà I, ông E và bà T, ông D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nhàn xác nhận có mua giúp bà L nhưng diện tích này đã được trả lại cho bà L, ngoài phần 15m đất mặt đường quốc lộ 6 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2008.

Vì vậy, bà Nhàn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị Tâm, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn H – Phòng công chứng số 3 thực hiện là vô hiệu;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã C là hợp pháp.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Vũ Văn Dũng và bà Cáp Thị Tám, người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L trình bày:

Năm 2016, gia đình ông bà Dũng T có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Xuân G và bà Trần Thị L, diện tích là 161,2m^2 (chiều dài mặt đường quốc lộ 6 là 5m, chiều sâu là 33m) tại Bản P, xã C, huyện S, tỉnh O La. Trước đó, ông bà Tám Dũng đã xem xét đất trên thực địa và xem giấy tờ mua bán giữa ông bà G L và ông bà E I, xác định đất có nguồn gốc là do ông bà L Hường nhận chuyển nhượng của ông bà E I và đấtkhông có tranh chấp với ai.

Sau khi bàn bạc thống nhất, ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn E, bà Hà Thị I diện tích đất trên ngày 10/10/2016. Hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính Cao Trường O thực hiện công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh O La do công chứng viên Hà Văn H công chứng .Thực hiện hợp đồng, bà L đã bàn giao đất cho tôi và có sự chứng kiến của ông E, chỉ ranh giới thửa đất. Ông Dũng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 340.000.000 đồng cho bà L, có ông Nguyễn Việt Hùng làm chứng. Vì vậy, ông bà Tám Dũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển

nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị Tâm, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn H là có hiệu lực.

Đối với số tiền 340.000.000 đồng đã thanh toán cho bà L , ông Dũng và bà Tám không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Văn E và bà Hà Thị I trình bày:

Ông Hoàng Văn E và bà Hà Thị I khẳng định việc chuyển nhượng 15m đất mặt đường quốc lộ 6 năm 2008 cho bà Trần Thị N là có thật và nhận tiền chuyển nhượng đất của bà N, không tham gia giao dịch về đất đai với bà Trần Thị L.Việc chuyển nhượng đất đã được lập hợp đồng theo mẫu và có chứng thực của UBND xã Chiềng Mung.

Năm 2016, ông Cao Trường O là cán bộ địa chính xã Chiềng Mung có mang một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bàcho ông Bùi Xuân Hường và bà Trần Thị L diện tích đất 05m mặt đường quốc lộ 6 (trong phần diện tích 15m đã chuyển nhượng cho bà Nhàn năm 2008), nhờ ông bà E I ký vào hợp đồng do đất vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông E. Do suy nghĩ có sự thỏa thuận giữa bà L và bà Nhàn nên ông E và bà I đã ký vào hợp đồng đó . Sau một thời gian , ông O tiếp tục mang đến một văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà L Hường và làm một hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Cáp Thị T và ông Vũ Văn D. Vì hiểu nhầm bà N đã chuyển nhượng cho ông bà T D và tin tưởng vào cán bộ địa chính nên ông bà E I có ký vào các văn bản trên , còn thủ tục công chứng do ông Cao Trường O thực hiện . Ông bà cũng không được thỏa thuận hay giao đất và nhận tiền từ gia đình ông bà Tám Dũng .

Nay bà Nhàn khởi kiện , ông bà E I xác nhận diện tích đất tranh chấp chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Nhàn vào năm 2008, việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà Tám Dũng là do nhầm lẫn. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã C.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân Hường trình bày:

Từ năm 2007 đến năm 2008, bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Hoàng

Văn E với diện tích đất có chiều dài mặt đường quốc lộ 6 là 20m, chiều sâu vào trong cạnh giáp nhà ông E là 33m, chiều sâu giáp nhà bà Trần Thị Thảo là 32m, tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Bà L đã đưa ti ền cho bà Trần Thị N (em gái ruột) để thanh toán tiền cho ông E và nhận đất. Bà N đã giao đất đầy đủ cho bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã nh ờ ông Nguyễn Văn Du ấn là cán b ộ địa chính xã C làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không hiểu lý do tại sao vẫn chưa được cấp giấy.

Trong thời gian chờ cấp giấy, bà L đã chuy ển nhượng cho bà Trịnh Thị Thảo (trú tại B ản P, xã C, huyện S) là 05m mặt đường, bà Trần Thị N là 05m mặt đường và ông Bùi Văn Thoan 05m mặt đường, tổng cộng là 15m mặt đường. Từ thời điểm đó, đất không có tranh chấp với ai.

Đến năm 2016, bà L đã chuy ển nhượng cho ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T là 05m mặt đường quốc lộ 6 còn lại và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh O La do ông Cao Trường O đi làm thủ tục công chứng . Thực hiện hợp đồng, bà L đã nhận tiền đủ 340.000.000 đồng và giao đất cho ông bà D Tám. Khi giao đất có mặt của ông E và bà I.

Đối với yêu cầu khởi khởi kiện của bà Trần Thị N, bà L không đồng ý, bởi lẽ: Về nguồn gốc tranh chấp là do bà L và ông Hường nhận c huyển nhượng của ông bà E I như đã trình bày ở trên . Vì vậy, các yêu cầu khởi kiện của bà Nhàn là không đúng với thực tế vì hợp đồng này căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà E I cho ông bà L Hường, yêu cầu của bà Nhàn là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bà .

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Trường O trình bày:

Ông O xác nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn E, bà Hà Thị I cho ông Vũ Văn Dũng, bà Cáp Thị Tám c ăn cứ Biên bản đo đạc, xác minh diện tích chuyển nhượng ngày 23/7/2013 giữa ông Hoàng Văn E và bà Trần Thị N thể hiện chiều dài giáp đường quốc lộ 6 là 10m, thực tế thửa đất giáp ranh giáp ranh bà Thảo (em gái bà L).

Trước đó ,theo yêu cầu của bà Trần Thị L , ông O đã làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà E I và ông bà L G đối với thửa đấ 05m chiều dài mặt đường quốc lộ 6 (một cạnh giáp đất bà Trần Thị Thảo , một cạnh giáp đất ông E chuyển nhượng cho bà Nhàn). Khi làm hồ sơ, ông O đã giải thích tất cả các vấn đề có liên quan cho ông bà E I hiểu và ông bà đã tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà L có ý định chuyển nhượng thửa đất trên

cho ông bà T D nên bà L cùng ông bà E I đã thống nhất hủy hỏ hợp đồng chuyển nhượng và làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ ông bà E I sang ông bà T D. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đất và các văn bản có liên quan là do ông O trực tiếp thực hiện tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh O La, khi không có mặt giữa các bên.

Ông E cho rằng không hiểu rõ các nội dung và hiểu lầm trước khi ký là không hợp lý. Bởi ông E là người có nhận thức, là chủ đất cũ biết rõ diện tích và hình thể thửa đất và đồng ý vào hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông O đề nghị cả hai gia đình thỏa thuận.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn H là Công chứng viên thuộc Phòng công chứng số 3 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn Dngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn H thuộc Phòng công chứng số 3, tỉnh O La thực hiện. Thủ tục yêu cầu công chứng là do ông Cao Trường O – cán bộ địa chính xã Chiềng Mung yêu cầu, hợp đồng đã có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng . Ông H cho rằng do tin tưởng cán bộ địa chính nên đã công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên khi không có mặt của các bên tại phòng công chứng. Ông H thừa nhận là công chứng viên có sai sót trong quá trình công chứng và đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định: Áp dụng các Điều 40, 43, 47 Luật công chứng; các Điều 122, 689, 689 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- TuE bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn H – Phòng công chứng số 3 thực hiện là vô hiệu;

- Các bên vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã C,

huyện S tổng diện tích đất chuyển nhượng là 450m^2 thuộc thửa đất số 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Edo UBND huyện S cấp ngày 21/12/1998.

Bà Trần Thị N được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 với ông Hoàng Văn E đất thuộc thửa 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn E do UBND huyện S cấp ngày 21/12/1998. Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T, và Trần Thị L phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại 175m^2 đất (nằm trong diện tích đất 525m^2).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2018 ông Vũ Văn D có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, với những lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D là bị đơn trong vụ án là không đúng, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Dân sự. Diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng từ bà L là hợp pháp, nên việc tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật. Ông D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến tranh luận của các đương sự như sau:

Bị đơn – ông Vũ Văn D: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Nguyên đơn – bà Trần Thị N: Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà D T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị L: Không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, công nhận hợp đồng công chứng có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La P biểu về quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán và hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về những người tham gia tố tụng:*

Về xác định tư cách của bị đơn Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T: Theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì "*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện... để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự, khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*." Trong vụ án này, bà N cho rằng ông bà D T đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà E I và hiện là người đang quản lý thửa đất, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà N, nên đã khởi kiện ông bà D T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T là bị đơn trong vụ ánlà đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định ông Hà Văn H Công chứng viên Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Theo quy định của Luật công chứng thì Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập, còn công chứng viên tại phòng công chứng là viên chức, việc thực hiện công chứng là thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ công vụ. Do đó, trong vụ án trên, cần xác định Phòng công chứng số 3 tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ông Hà Văn H tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền mới chính xác.

[2] *Về xác định quan hệ pháp luật:*

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và ý kiến của bà N trong quá trình giải quyết vụ án, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hai nội dung gồm: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn E với bà Trần Thị N là hợp đồng hợp pháp và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn E, bà Hà Thị I với ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T là hợp đồng vô hiệu.

Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hai nội dung nêu trên là do, vào năm 2017 bà N có dự định chuyển nhượng 175m^2 đất cho bà Trần Thị Hằng, nhưng ông bà D T đã và đang sử dụng diện tích đất đó thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất là ông bà E I vào năm 2016. Bà N cho rằng, bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp với ông bà E I vào năm 2008, nên bà mới là người có quyền sử dụng đất. Như vậy, mối quan hệ pháp luật giữa nguE đơn bà Trần Thị N và bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T phải là quan hệ về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*" là chưa chính xác, cần xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[3] *Về định giá tài sản trên diện tích đất có tranh chấp:*

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông Vũ Văn D xác nhận sau khi nhận

chuyển nhượng đất ông đã xây kè xác định ranh giới sử dụng đất bằng gạch ba vanh trị giá 4.000.000đ và có yêu cầu nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông bà E I và gia đình ông bà là hợp đồng vô hiệu, thì bên có lỗi phải bồi tG thiệt hại cho ông. Xét thấy ông D là người sử dụng đất ngay tình, cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên đất đang tranh chấp có tài sản là tường gạch nhưng không tiến hành định giá tài sản này để xác định trách nhiệm bồi tG liên quan đến tài sản do ông bà D T xây dựng là chưa đảm bảo giải quyết đúng đắn, toàn diện vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông D không yêu cầu bồi tG đối với tài sản trên đất đang có tranh chấp, nên cần chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Văn D. Đồng thời, không cần buộc ông bà D T phải di dời, tháo dỡ các tài sản này trên diện tích đất đang có tranh chấp.

[4] *Về nội dung vụ án:*

Xét kháng cáo của ông Vũ Văn D cho rằng, diện tích đất đang tranh chấp là ông nhận chuyển nhượng từ bà L là hợp pháp, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông Hoàng Văn E và bà Hà Thị I đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1998 tại bản P, xã C, huyện S. Ngày 22/9/2008 ông E chuyển nhượng cho bà Trần Thị N một số thửa đất có tổng diện tích là 450m^2, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất 196^2, tờ bản đồ số F48-101-97 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực, ông E bàn giao đất cho bà N và bà N đã trả đủ tiền. Mặc dù, hợp đồng chỉ có ông E đứng ra thực hiện, bà I không tham gia ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm vợ chồng ông bà E I và bà N đều thừa nhận hợp đồng mua bán là có thật, phù hợp với nguyện vọng, ý trí của các bên. Nên xét thấy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ đúng pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông bà E I và ông bà D T vào ngày 10/10/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh O La. Ngày 30/10/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tổng diện tích đất là 1.037m^2 thuộc thửa đất 196^2 tờ bản đồ số F48-101-97 trong giấy chứng nhận đã được UBND huyện S cấp cho ông Hoàng Văn E vào ngày 21/12/1998, thì diện tích đất thực tế bà N nhận chuyển nhượng là 525m^2 thuộc thửa đất 196^2 tờ bản đồ số F48-101-97. Diện tích đất đang tranh chấp (theo hợp đồng chuyển nhượng quyến dụng đất ngày10/10/2016 giữa ông bà E I và ông bà D T) thì diện tích đất đang tranh chấp nằm trong diện tích đất 525m^2 đã chuyển nhượng cho bà N. Do vậy xác định diện tích 161,1m^2 tại thửa đất 196(1b), tờ bản đồ F48-101-97 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà E I và ông bà D T

đều nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà N.

Ông D cho rằng, ông đã nhận chuyển nhượng từ bà L với giá là 340.000.000đ nên hợp đồng này phải có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ. Bởi lẽ, thửa đất 196(1b), tờ bản đồ F48-101-97, ngày 9/6/2016 ông bà E I có chuyển nhượng cho ông bà L G, nhưng đến ngày 10/10/2016 các bên đã có văn bản đề nghị phòng công chứng số 3 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hủy bỏ hợp đồng, vợ chồng ông bà E I có ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà D T. Bà Trần Thị L xác nhận nội dung trên và vì cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông E thì ông E phải ký trực tiếp với ông bà D T. Toàn bộ trình tự thủ tục làm hợp đồng bà đều nhờ ông Cao Trường O là công chức địa chính xã C thực hiện và bà cho rằng thửa đất trên là của bà, vì vào khoảng năm 2007 đến năm 2008, bà nhận chuyển nhượng của ông bà E I 20m chiều dài mặt đường và có đưa 200.000.000đ nhờ bà N thanh toán cho ông E, tuy nhiên bà L không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu này (hơn nữa ông Cao Trường O cũng xác nhận do không biết đất đã bán cho bà N vào năm 2008, nên ông đã thực hiện hợp đồng cho các bên tại phòng công chứng mà không có sự tham gia của ông bà E I và D T phù hợp lời khai của ông Nguyễn Văn Duẩn và công chứng viên Hà Văn H) và ông bà E I khẳng định chỉ mua bán đất và nhận tiền đất từ bà N, không chuyển nhượng cho bà L cũng như vợ chồng D T, còn thủ tục công chứng do ông Cao Trường O thực hiện, ông bà không được thỏa thuận giao đất và nhận tiền từ ông bà D T. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận quyền sử dụng đất ông E đã chuyển nhượng cho bà N là tài sản của bà L và tuE hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn E, bà Hà Thị I với ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T là vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông Vũ Văn D, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] *Về án phí:*

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về định mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 3 thực hiện là hợp đồng vô hiệu;

- Các bên vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã C, huyện S tổng diện tích đất chuyển nhượng là 450m^2 thuộc thửa đất số 196$^{(2)}$, tờ bản đồ F48-101-97 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn E do UBND huyện S cấp ngày 21/12/1998.

- Bà Trần Thị N được tiếp tục sử dụng diện tích 175m^2 đất, tại bản P, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 với ông Hoàng Văn E, đất thuộc thửa 196$^{(2)}$, tờ bản đồ F 48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn E do UBND huyện S cấp ngày 21/12/1998 và tài sản đất.

- Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T không phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên diện tích 175m^2 đất (nằm trong diện tích đất 525m^2) tại bản P, xã C, huyện S, tỉnh Sơn La đã bàn giao cho bà N.

2. Về án phí:

- Ông Vũ Văn D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số 0001805 ngày 03/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 07/5/2019).

"*Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,*

7 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".

Nơi nhận:
- TAND huyện S;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện S;
- Đương sự;
- L.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Tòng Thị Hiền