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

Bản án số: 50/2021/DS-PT
Ngày: 24 - 5 - 2021
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 L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 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 11/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2021/QĐ-PT ngày 23/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ; sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm 9, Thôn 7, xã L, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

- *Bị đơn:* Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H; địa chỉ trụ sở: Số 13 T, thị trấn D, huyện D.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H:

Ông Phan Văn Minh H; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H; địa chỉ: Số 13 T, thị trấn D, huyện D. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1/. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số 536 H, tổ dân phố 4, thị trấn D, huyện D. Có mặt.

2/. Bà Lý Thị Kim A, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 05 Lê Thanh X, tổ 21, thị trấn L, huyện Đ. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2004, ông Đ khởi kiện đòi vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M trả lại nhà và đất tại số 87 (số cũ 154) Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc; ngoài ra, ông còn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp căn nhà số 11 Lê Thị Pha, thành phố Bđối với các đương sự khác. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh L thụ lý và xét xử lần 1 tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/DS-ST ngày 28/4/2005. Tuy nhiên, do vụ án phức tạp nên quá trình giải quyết vụ án kéo dài nhiều năm. Sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 24/01/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh L và Bản án phúc thẩm số 151/2011/DSPT ngày 13/6/2011 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 11/10/2011, vợ chồng ông Thuận, bà Mầu đã lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 căn nhà số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc. Ngày 14/10/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Bxác nhận nội dung và thay đổi chủ mới là bà Nguyễn Thị Thanh H1 trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4205010812 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M.

Ngày 13/6/2013, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 68/2013/DS-GĐT với nội dung hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 151/2011/DSPT ngày 13/6/2011 và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 24/01/2011 nêu trên, giao cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án. Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 15/5/2015 với nội dung tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của ông Nguyễn Văn Đ. Tuyên bố giao dịch mua bán nhà số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bgiữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T vô hiệu. Bà Đỗ Thị M và các đồng thừa kế của ông Thuận là ông Nguyễn Trọng Hòa, bà Nguyễn Thị Minh Hiếu, ông

Nguyễn Trọng Nhân, bà Nguyễn Thị Thanh Nga, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh, bà Nguyễn Thị Thu Thảo, bà Đỗ Thị M được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 87 Phan Bội Châu, thị xã (nay là thành phố) Btheo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4205010812 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002. Buộc bà Đỗ Thị M và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.442.050.500 đồng, được trừ vào số tiền 135.740.190 đồng mà ông Nguyễn Văn T đã nộp theo sổ giao dịch tiết kiệm không kỳ hạn số 0014115 ngày 13/9/2011 của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh L. Buộc bà Đỗ Thị M và các đồng thừa kế của ông Thuận còn phải nộp số tiền 1.306.310.310 đồng. Hủy một phần Mục III thay đổi về chủ sở hữu đề ngày 14/10/2011 Ủy ban nhân dân thành phố Bxác nhận nội dung và thay đổi chủ mới là bà Nguyễn Thị Thanh H1 trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4205010812 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M. Ngoài ra, bản án còn giải quyết những nội dung khác trong vụ án.

Do có kháng cáo nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Tuyên bố giao dịch mua bán nhà, đất số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bgiữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu. Bà Đỗ Thị M và các đồng thừa kế của ông Thuận gồm ông Nguyễn Trọng Hòa, bà Nguyễn Thị Minh Hiếu, ông Nguyễn Trọng Nhân, bà Nguyễn Thị Thanh Nga, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh, bà Nguyễn Thị Thu Thảo, bà Đỗ Thị M được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Btheo Giấy chứng nhận số 4205010812 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002. Đồng thời buộc các ông, bà nêu trên cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 3.967.420.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 135.740.190 đồng mà ông Thuận đã nộp theo sổ giao dịch tiết kiệm không kỳ hạn số 0014115 ngày 13/9/2011 của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh L (khách hàng Cục thi hành án dân sự tỉnh L), số tiền còn lại phải trả tiếp.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm

thì bà Nguyễn Thị Thanh H1 lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý Thị Kim A toàn bộ nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển 03 ngày 12/4/2017. Do đó, khi ông Đ yêu cầu thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh L không xử lý được tài sản là nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bđể thi hành án, đến nay ông Đ chưa nhận được khoản tiền mà bà Mầu và các đồng thừa kế của ông Thuận phải thanh toán theo Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Vì vậy, ông Đ khởi kiện Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017, về việc bà Nguyễn Thị Thanh H1 chuyển nhượng cho bà Lý Thị Kim A căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng diện tích 206m^2 đất ở tại thửa 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B Phường 1, thành phố Bảo Lộc. Ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Về phía bị đơn Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Lý Thị Kim A đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A, về việc chuyển nhượng căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng diện tích 206m^2 đất ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B tại Phường 1, thành phố Bđược Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 bị vô hiệu toàn bộ.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bvà Ủy ban nhân dân thành phố Bcăn cứ bản án của Tòa án để giải quyết việc chỉnh lý biến động vào ngày 18/4/2017 *(đã thay đổi chủ sở hữu mới là bà Lý Thị Kim A trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4205010812, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M)* theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 09/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện D. Bà H1 và bà A cùng đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án. Trường hợp không đủ điều kiện để đình chỉ giải quyết vụ án thì đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1, bà A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn ông Đ không chấp nhận kháng cáo của bà H1, bà A, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Bị đơn Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H không kháng cáo và vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà H1, bà A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên

chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh H1, bên nhận chuyển nhượng là bà Lý Thị Kim A, tài sản chuyển nhượng là căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng 206m^2 đất ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B Phường 1, thành phố Bảo Lộc, được Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 là vô hiệu toàn bộ.

Bị đơn Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà A không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà H1, bà A thì:

[3.1] Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 15/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh L (bút lục 301-313) và Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 291-300) đã có hiệu lực pháp luật tuyên xử:

"Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Bác một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Nguyễn Văn Đ đối với 2 ngôi nhà số 87, Phan Bội Châu và số 11, số 28 Lê Thị Pha bằng tổng số tiền là 5.015.100.000 đồng (3.787.580.000đ + 1.227.520.000đ).

Tuyên bố giao dịch mua bán nhà số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh L giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Bà Đỗ Thị M và các đồng thừa kế của ông Thuận gồm ông Nguyễn Trọng Hòa, bà Nguyễn Thị Minh Hiếu, ông Nguyễn Trọng Nhân, bà Nguyễn Thị Thanh Nga, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh, bà Nguyễn Thị Thu Thảo, bà Đỗ Thị M được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Btheo Giấy chứng nhận số 4205010812 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bcấp ngày 29/5/2002.

Đồng thời, buộc các ông, bà nêu trên cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ 3.967.420.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 135.740.190 đồng mà ông Thuận đã nộp theo Sổ giao dịch tiết kiệm không kỳ hạn số 0014115 ngày 13/9/2011 của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh L (khách hàng Cục thi hành án dân sự tỉnh L, số tiền còn lại phải trả tiếp".

[3.2] Trong khi bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 15/5/2015

của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chưa giải quyết đối với kháng cáo liên quan đến bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 15/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh L thì bà Nguyễn Thị Thanh H1 lại lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bcho bà Lý Thị Kim A, hợp đồng này được Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển 03 ngày 12/4/2017 (bút lục 319 đến 333). Đến ngày 20/12/2017 thì Tòa án nhân dân cấp cao mới xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT nên việc bà H1 cho rằng bà H1 chuyển nhượng cho bà Kim Anh nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bsau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng.

[4] Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, Cục thi hành án dân sự tỉnh L đã ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bthuộc sở hữu của bà Mầu và các đồng thừa kế của ông Thuận để thi hành án. Tuy nhiên, cơ quan thi hành án không xử lý được nhà, đất nêu trên để thu tiền trả cho ông Đ vì bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Lý Thị Kim A trước khi bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật. Đến nay ông Đ vẫn chưa nhận được khoản tiền mà bà Mầu và các đồng thừa kế của ông Thuận phải thanh toán theo Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà Nguyễn Thị Thanh H1 chuyển nhượng nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bcho bà Lý Thị Kim A có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

[5] Việc chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A vào ngày 20/4/2017 là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

[5.1] Tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi *"Đất không có tranh chấp"*; tại khoản 4 Điều 12 quy định về một trong những hành vi bị nghiêm cấm là: "*Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử*

dụng các quyền của người sử dụng đất".

[5.2] Tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch phải thuộc trường hợp: *"Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu"*; Điều 6 quy định các hành vi bị nghiêm cấm là: *"Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này"*; Điều 11 quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở có nội dung: *"Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê . . ."*

[6] Do tại thời điểm Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A vào ngày 12/4/2017, đối tượng giao dịch là nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bcó tranh chấp, vụ án mới chỉ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và bị kháng cáo và còn chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, đang được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Do quy định của pháp luật không cho phép chuyển nhượng nhà, đất có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bgiữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A được công chứng ngày 12/4/2017 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm giao kết theo Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"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 đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó"*. Trong vụ án này, chỉ có nguyên đơn ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A được công chứng ngày 20/4/2017 vô hiệu, ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự khác trong vụ án không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều không đến Tòa án theo giấy triệu tập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết và xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bgiữa bà Nguyễn

Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A đã được công chứng ngày 12/4/2017 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[8] Đối với việc giải quyết tranh chấp nhà, đất tại số 87 Phan Bội Châu, thành phố Bthì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đề cập bởi vì tranh chấp này đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2017/DS-PT ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Do Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là do trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm thì nguyên đơn ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bị đơn Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà A cũng không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình nên việc bà H1, bà A kháng cáo cho rằng ông Đ không có quyền khởi kiện, vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, Tòa án không triệu tập bà Mầu và các đồng thừa kế khác của ông Thuận tham gia tố tụng, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[10] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A, về việc chuyển nhượng căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng diện tích 206m^2 đất ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B tại Phường 1, thành phố Bđược Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 bị vô hiệu toàn bộ là có căn cứ và đúng pháp luật, nhưng không tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A đối với nhà đất nêu trên là thiếu sót; do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần tuyên hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại số 87 Phan Bội Châu lập ngày 12/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A là phù hợp.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà H1, bà A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1, bà A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H1 và kháng cáo của bà Lý Thị Kim A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện D;

Căn cứ khoản 4 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 6, Điều 11 và Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A, về việc chuyển nhượng căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng diện tích 206m^2 đất ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B tại Phường 1, thành phố Bđược Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 bị vô hiệu toàn bộ.

3. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A, về việc chuyển nhượng căn nhà ở tại số 87 Phan Bội Châu cùng diện tích 206m^2 đất ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số F.135.IV.B tại Phường 1, thành phố Bđược Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng số 2890, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bvà Ủy ban nhân dân thành phố Bcăn cứ bản án của Tòa án để giải quyết việc chỉnh lý biến động vào ngày 18/4/2017 *(đã thay đổi chủ mới là chị Lý Thị Kim A trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4205010812, do Ủy ban nhân dân thị xã Bcấp ngày 29/5/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M)* theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Lý Thị Kim A mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ mà bà H1, bà A đã tạm nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005480, 0005494 ngày 22/3/2021, ngày 24/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D. Bà H1, bà A đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân