

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2023/DS-ST

Ngày: 07 - 9 - 2023

V/v “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 THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Công Nghĩa và ông Mai Văn Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2022/TLST-TCDS ngày 28/11/2022, về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-TCDS ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Chị Dương Thị T – sinh năm 1987.

Nơi cư trú: Thôn Thanh B, xã Quảng X, huyện Quảng T, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng Nhất T

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Hương T – Trưởng văn phòng công chứng

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Hữu Cảnh.

Nơi cư trú: Khu phố 6, phường Ba Đ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Minh C – sinh năm 1986.

Nơi cư trú: Khu phố 6, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

3.2. Ông Hoàng Hữu C – Công chứng viên

Nơi cư trú: Khu phố 6, phường Ba Đ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Dương Thị T trình bày:

Năm 2022 chị có vay Ngân hàng hợp tác tại Ba Đồn số tiền 500.000.000 đồng, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua bạn giới thiệu chị có vay mượn của anh Dương Minh Cường, trú tại phường Ba Đồn thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình số tiền 503.700.000 đồng để trả Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Anh Cường làm nghề bất động sản và cho vay, khi chị lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Cường nói với chị đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị cho anh cầm và đưa căn cước công dân cho anh, sau đó bảo chị đi sang văn phòng Công chứng Nhất tín để ký giấy ủy quyền chuyển nhượng đất tạm thời, khi nào chị bán được nhà trả tiền cho anh thì anh sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và hủy hợp đồng ủy quyền.

Lúc chị đến Văn phòng công chứng Nhất tín thì giấy tờ thủ tục công chứng đã làm xong, vì chị đang nợ số tiền của anh Cường nên chị cũng không đọc nội dung, chỉ ký giấy ủy quyền cho xong chuyện. Sau khi ký xong thì chị về, Văn phòng công chứng Nhất tín cũng không giao văn bản gì cho chị, giấy tờ đất của chị anh Cường vẫn giữ, chị không nhận tiền hay bất cứ cái gì từ anh Cường hay Văn phòng công chứng Nhất tín.

Sau đó gia đình chị biết được sự việc và đã mượn tiền cho chị, chị liên hệ gặp anh Cường trả lại số tiền vay để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị thì anh Cường không đồng ý. Anh Cường nói chị đang vay tiền của anh nhiều hơn thế và anh Cường có ý muốn lấy đất của chị chứ không muốn lấy lại tiền, chị đã cầm đủ tiền vào trả nhưng anh không trả lại đất. Thực tế chị chỉ vay anh Cường số tiền 503.700.000 đồng vào ngày 20/10/2022, do chị không am hiểu luật đất đai, với áp lực và sức ép từ anh Cường nên chị đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất mà không suy nghĩ và nghĩ chỉ là giấy tờ ủy quyền tạm thời mình bán được nhà sẽ trả đủ tiền và lấy lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lúc ký chuyển nhượng chị không làm chủ được bản thân, không nhận thức được hành vi của mình, nghe anh Cường nói chỉ là hợp đồng chuyển nhượng tạm thời nên cũng không đọc mà ký vào giấy tờ nên chị không biết giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trong khi đó giá trị căn nhà của chị cao hơn.

Vì vậy, chị yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng Nhất Tín là vô hiệu, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8121, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là Dương Thị Thanh và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh Cường đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại thôn thanh Bình, xã Quảng Xuân, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, số CT 748949, số vào sổ cấp GCN CS03560 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2020 mang tên Dương Thị Thanh do Văn phòng Công chứng Nhất Tín công chứng bị vô hiệu toàn bộ.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng, và tại phiên tòa ông Hoàng Hữu Cảnh đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng công chứng Nhất Tín trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8121, quyển số 10 TP/CC-SCC ngày 20/10/2022 đã được công chứng viên của Văn phòng công chứng Nhất tín công chứng theo đúng quy định tại điều 40, 41 luật công chứng số 53/2014/QH13.

Quyền sử dụng đất nói trên có đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại điều 106 Luật đất đai, đó là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất.

Hợp đồng nói trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điều 117 bộ luật dân sự, chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Các bên đã ghi tôi đã đọc và đồng ý, ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối hợp đồng, đã ký từng trang của hợp đồng. Bà Dương Thị Thanh là người biết đọc, biết viết, đã đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ý chí của bà được thể hiện bằng việc bà ký vào từng trang và ghi rõ việc bà đã đọc và đồng ý vào trang cuối hợp đồng trước khi ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên vào bên chuyển nhượng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của bà Thanh là hoàn toàn tự nguyện, và do sự thỏa thuận giữa hai bên, không có sự ép buộc, lừa dối hay vì bất kỳ lý do nào khác.

Việc nguyên đơn đưa ra lý do để cho rằng hợp đồng là nhằm lừa, có sự giả tạo hoàn toàn không có căn cứ và mâu thuẫn với việc đã tự nguyện giao kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nhất tín ngày 20/11/2022

Theo quy định của pháp luật thì Văn phòng công chứng Nhất tín được nhà nước ủy nhiệm để cung cấp dịch vụ công nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch nhằm phòng ngừa tranh chấp.

Như vậy không có căn cứ để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8121, quyển số 10 TP/CC-SCC ngày 20/10/2022 đã được công chứng viên của Văn phòng công chứng Nhất tín công chứng vô hiệu được. Đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Minh Cường trình bày:

Anh làm nghề buôn bán bất động sản nên anh có biết bà Thanh bán 01 lô đất của bà và nhà cấp 4 trên đất nên anh đã gặp bà Thanh và thương lượng giá mua bán, cụ thể thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thôn thanh bình, xã Quảng Xuân, huyện Quảng Trạch diện tích 242,4m², trong đó có 150m² đất ở, 92,4 m² đất trồng cây hàng năm. Sau khi hai bên thỏa thuận tiến hành mua bán thửa đất với số tiền 900.000.000

đồng. Ngày 20/10/2022 anh và bà Thanh ra ngân hàng hợp tác Ba Đồn để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thanh đang thế chấp tại ngân hàng này với số tiền là 503.000.000 đồng, sau đó đi xóa thế chấp và hai bên tự nguyện đến Văn phòng công chứng Nhất tín ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền còn lại tôi đã giao cho bà thanh bằng tiền mặt. Văn phòng công chứng Nhất tín đã xác nhận hợp đồng có hiệu lực. Sự việc hai bên đến công chứng hợp đồng là tự nguyện. Nay bà Thanh khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và cho rằng anh ép buộc chuyển nhượng thì anh thấy không đúng, không có cơ sở, hai bên mua bán tự nguyện, tự đi đến Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng, bà Thanh là người bình thường, không bị mất năng lực hành vi dân sự hay hạn chế năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên Tòa:

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng Nhất Tín là vô hiệu, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8121, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là Dương Thị Thanh và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh Cường đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại thôn thanh Bình, xã Quảng Xuân, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, số CT 748949, số vào sổ cấp GCN CS03560 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2020 mang tên Dương Thị Thanh do Văn phòng công chứng Nhất Tín công chứng bị vô hiệu toàn bộ.

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm, đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là tự nguyện, không ai ép buộc, đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng:

Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn theo quy định tại khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 126, Điều 127, Điều 128, Điều 194, Điều 502 Bộ

luật dân sự 2015; Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 45, Điều 46 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Dương Thị Thanh về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8121, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là Dương Thị Thanh và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh Cường do Văn phòng Công chứng Nhất Tín công chứng vô hiệu.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên Tòa:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Chị Dương Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn giải quyết yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hiện Văn phòng công chứng Nhất Tín có trụ sở tại địa chỉ khu phố 6, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, căn cứ Điều 26 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quyền khởi kiện: Theo Điều 45 Luật công chứng quy định về người được đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu “*Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền lợi, lợi ích liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật*”. Trong vụ án này, chị Dương Thị Thanh là chủ quản lý tài sản nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thị Thanh do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2020 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng Nhất tín thực hiện. Do đó chị Dương Thị Thanh là người yêu cầu công chứng có quyền khởi kiện.

2.2. Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20/10/2022 chị Dương Thị Thanh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Dương Minh Cường và đã được Văn phòng công chứng Nhất Tín thực hiện việc công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhất tín thì mấy ngày sau chị Thanh cho rằng việc ký kết hợp đồng là do anh Cường ép buộc và tưởng là hợp đồng ủy quyền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. Theo quy định tại điều 154 Bộ luật dân sự quy định “ Thời hiệu khởi kiện vụ

án dân sự tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Đến ngày 17/11/2022 chị Thanh có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, vì vậy đơn khởi kiện của chị Thanh còn thời hiệu khởi kiện.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Thanh và ý kiến của Văn phòng công chứng Nhất Tín thấy rằng:

Đối với yêu cầu của chị Dương Thị Thanh: Chị có vay anh Cường số tiền số tiền 503.700.000 đồng để trả Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị đã thế chấp trước đó. Khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Cường nói với chị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Thanh và căn cước công dân của chị cho anh cầm, sau đó bảo chị đi sang văn phòng Công chứng Nhất tín để ký giấy ủy quyền chuyển nhượng đất tạm thời, khi nào chị bán được nhà trả tiền cho anh thì anh sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và hủy hợp đồng ủy quyền. Lúc đến Văn phòng công chứng thì giấy tờ thủ tục công chứng đã làm xong, vì chị đang nợ tiền của anh Cường nên chị cũng không đọc nội dung, chỉ ký giấy ủy quyền cho xong chuyện, sau khi chị bán được nhà sẽ chuộc lại. Sau khi ký xong thì chị ra về, Văn phòng công chứng Nhất tín cũng không giao văn bản gì cho chị, giấy tờ đất của chị anh Cường vẫn giữ, chị không nhận tiền hay bất cứ cái gì từ anh Cường hay Văn phòng công chứng Nhất tín. Sau khi về nhà, gia đình chị biết được sự việc và đã mượn tiền cho chị liên hệ gặp anh Cường để trả lại số tiền vay và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Cường không đồng ý. Anh Cường nói chị đang vay tiền của anh nhiều hơn thế và anh Cường có ý muốn lấy đất của chị chứ không muốn lấy lại tiền, chị đã cầm đủ tiền vào trả nhưng anh không trả lại đất. Thực tế chị chỉ vay anh Cường số tiền 503.700.000 đồng vào ngày 20/10/2022, do chị không am hiểu luật đất đai, với áp lực và sức ép từ anh Cường nên chị đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất mà không suy nghĩ và nghĩ chỉ là giấy tờ ủy quyền tạm thời mình bán được nhà sẽ trả đủ tiền và lấy giấy tờ đất về. Lúc ký chuyển nhượng chị không làm chủ được bản thân, không nhận thức được hành vi của mình, nghe anh Cường nói chỉ là hợp đồng chuyển nhượng tạm thời nên cũng không đọc mà ký vào giấy tờ nên chị không biết giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trong khi đó giá trị căn nhà của chị cao hơn.

Chị Thanh cho rằng hợp đồng ký kết giữa chị và anh Cường chỉ là hợp đồng ủy quyền, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy chị yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng của văn phòng Công chứng Nhất Tín là vô hiệu, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8121, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là Dương Thị Thanh và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh Cường đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại thôn Thanh Bình, xã Quảng Xuân, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, số CT 748949, sổ vào sổ cấp GCN CS03560 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2020 mang tên Dương Thị Thanh do Văn phòng Công chứng Nhất Tín công chứng bị vô

hiệu toàn bộ. Ngoài ra chị không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Đại diện văn phòng công chứng Nhất Tín có ý kiến: Ngày 20/10/2022 Văn phòng công chứng Nhất Tín có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị Dương Thị Thanh cung cấp, toàn bộ hồ sơ là bản gốc và bản photocopy bao gồm phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản, văn bản cam kết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thị Thanh, căn cước công dân, sổ hộ khẩu là của bên chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng là anh Dương Minh Cường gồm giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Sau khi tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tài sản trên đủ điều kiện giao dịch và toàn bộ giấy tờ tùy thân và các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật công chứng, Văn phòng công chứng Nhất Tín đã soạn thảo toàn bộ văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, soát lại thông tin đầy đủ chính xác và Công chứng viên đã in sẵn toàn bộ văn bản, sau khi hai bên đọc lại và ký, điểm chỉ từng tờ một theo sự hướng dẫn của công chứng viên. Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng Luật công chứng. Khi hoàn tất thủ tục hồ sơ lưu và ký đóng dấu văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bốn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng anh Dương Minh Cường để đi làm thủ tục sang tên và chuyển cho bên chuyển nhượng, chị Dương Thị Thanh đã nhận.

Văn phòng công chứng Nhất Tín khẳng định về hành vi thủ tục tiến hành công chứng của công chứng viên Hoàng Hữu Cảnh: Từ quá trình tiếp nhận hồ sơ và soạn thảo văn bản thực hiện việc ký kết hợp đồng công chứng đều tuân thủ đúng theo luật công chứng. Do vậy đối với yêu cầu của chị Dương Thị Thanh cho rằng hợp đồng chuyển Quyền sử dụng đất công chứng ngày 20/10/2022 do công chứng viên Hoàng Hữu Cảnh thực hiện là giao dịch giả tạo là không đúng và không chấp nhận.

Hội đồng xét xử nhận định đối với yêu cầu của các bên:

Đối với các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị Dương Thị Thanh xuất trình và giấy tờ do anh Dương Minh Cường cung cấp và có yêu cầu Văn phòng công chứng thực hiện việc xác lập giao dịch Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dương Thị Thanh và anh Dương Minh Cường là đúng quy định của Luật công chứng năm 2014

Đối với quy trình tiến hành thủ tục công chứng của công chứng viên Hoàng Hữu Cảnh từ việc tiếp nhận hồ sơ và tiến hành kiểm tra theo quy định của luật công chứng và soạn thảo văn bản hợp đồng công chứng, tiến hành việc công chứng tại trụ sở đều tiến hành đúng theo luật công chứng năm 2014

Đối với văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2022 do công chứng viên Hoàng Hữu Cảnh ký thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2022 do công chứng viên Hoàng Hữu Cảnh soạn thảo là đúng theo luật đất đai, phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

- Về nội dung của hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo yêu cầu của chị Dương Thị Thanh (bên chuyển nhượng) và anh Dương Minh Cường (bên nhận chuyển nhượng). Sau khi tiếp nhận thông tin do hai bên cung cấp, văn phòng công chứng nhất tín đã kiểm tra hồ sơ theo quy định của luật công chứng và soạn thảo văn bản hợp đồng công chứng, tiến hành việc công chứng tại trụ sở đúng theo luật công chứng.

Bên chuyển nhượng là chị Dương Thị Thanh và bên nhận chuyển nhượng là anh Dương Minh Cường đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, đáp ứng theo yêu cầu của pháp luật khi giao kết hợp đồng

Về nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và không vi phạm pháp luật

Việc ký kết hợp đồng: Chị Dương Thị Thanh và anh Dương Minh Cường đều xác nhận chữ ký, chữ viết và điểm chỉ vân tay trong bản hợp đồng đúng là chữ ký, chữ viết, điểm chỉ của mình.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8121 ngày 20/10/2022 đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại thôn Thanh Bình, xã Quảng Xuân, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, số CT 748949, số vào sổ cấp GCN CS03560 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2020 mang tên Dương Thị Thanh, không có tranh chấp, chị Thanh không dùng thửa đất này để cầm cố, thế chấp, không phải là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho ai. Thửa đất cũng không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo cho thi hành án. Chị Thanh đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị Thanh có quyền định đoạt quyền sử dụng đất này theo quy định tại Điều 194 Bộ luật dân sự.

Việc chị Thanh cho rằng lúc ký chuyển nhượng chị không làm chủ được bản thân, không nhận thức được hành vi của mình, nghe anh Cường nói chỉ là hợp đồng chuyển nhượng ủy quyền tạm thời nên cũng không đọc mà ký vào giấy tờ nên chị không biết giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trong khi đó giá trị căn nhà của chị cao hơn.. Trong quá trình giải quyết vụ án chị Thanh không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ để xem xét.

Ngoài ra, chị Thanh cho rằng có việc nhầm lẫn trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh Cường là giả tạo, chị Thanh bị anh Cường ép buộc, lừa dối, đe dọa bắt đến văn phòng Công chứng Nhất Tín để ký hợp đồng. Quá trình khởi kiện và tại phiên tòa chị Thanh chỉ trình bày bằng lời nói, không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh việc ký kết hợp đồng là giả tạo, chị bị anh Cường ép buộc đe dọa bắt ký hợp đồng. Lời trình bày của chị là

không có căn cứ và mâu thuẫn với việc đã tự nguyện giao kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nhất Tín ngày 20/10/2022.

Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy từ những nhận định nêu trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị Dương Thị Thanh về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8121 ngày 20/10/2022 do Văn phòng công chứng Nhất tín thực hiện vô hiệu.

Do các bên không yêu cầu về việc xem xét giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của chị Dương Thị Thanh không được chấp nhận nên chị phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 126, Điều 127, Điều 128, Điều 194 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 45, Điều 46 luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 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”, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Dương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8121, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là Dương Thị T và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C do Văn phòng Công chứng Nhất T thực hiện vô hiệu.

2. Về án phí: Chị Dương Thị T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà chị đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003511 ngày 25 tháng 11 năm 2022. Chị Dương Thị Thanh đã nộp đủ tiền án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (07/9/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử lại theo trình tự phúc thẩm./.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKS nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dương