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

Bản án số: 112/2020/DS-PT
Ngày: 27 - 7 - 2020
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 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hà.

Các Thẩm Phán:

1. Ông Nguyễn Trung Hưng.

2. Ông Ngô Thanh Sỹ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2020/DS-PT ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc: "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2020/QĐXXPT– DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 219/2010/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2010 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Số 07, Tổ 7, ấp C, xã C1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Đức C2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 1178, Tổ 3, ấp S, xã C1, huyện L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 22/9/2017). (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Bùi Hồng P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 45B, ấp 4, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 27/7, đường số 28, Tổ 9, khu phố L, phường L1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020).

Địa chỉ liên lạc: Số 4/3, đường Nu, Khu phố 4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Huy H – Văn phòng Luật sư T - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Chị Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1970.

2/ Anh Huỳnh Tấn K, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 07, Tổ 7, ấp C, xã C1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh K: Ông Đỗ Đức C2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 1178, Tổ 3, ấp S, xã C1, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (ông Cường có mặt).

3/ Anh Ngô Đình H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 237, Tổ 4, Ấp 1, xã C1, huyện L, Đồng Nai. (vắng mặt).

4/ Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Trưởng phòng. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Đức C2 trình bày:

Năm 1997, bà Ngô Thị Đ được UBND huyện L cấp 01 căn nhà tình nghĩa. Năm 1999, bà Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.317m^2. Năm 2008, bà Đ cho anh Ngô Đình H1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049551 do UBND huyện Lcấp ngày 02/8/1999 diện tích 242m^2 thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã C1để anh H1 mượn 50.000.000đ của ông Bùi Hồng P. Ngày 16/4/2014, bà Đ làm đơn yêu cầu UBND xã C1giải quyết về việc anh H1 mượn sổ đỏ để vay tiền nhưng không trả. Ngày 24/4/2014, UBND xã C1tiến hành hòa giải không thành vì anh H1 không có mặt. Năm 2014, bà Đ đến UBND xã C1để làm thủ tục đổi sổ mới thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ đã được cấp cho ông Bùi Hồng P theo hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2008 của Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông Bùi Hồng P có dấu hiệu bị lừa dối vì ông P bảo ký để ông H được mượn tiền chứ không biết nội dung nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, bà Đ là người có khó khăn về nhận thức vấn đề, không làm chủ được hành vi vì tuổi cao sức yếu, hạn chế nhận thức khi xác lập giao dịch. Vì vậy, bà Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L tuyên bố văn bản công chứng ngày 05/9/2008 của Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

2. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2008, thông qua môi giới (ông Ngô Đình H1), ông Bùi Hồng P có hợp đồng chuyển nhượng lại một mảnh đất của bà Ngô Thị Đ diện tích 242m^2 thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã C1và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 05/9/2008, có đầy đủ chữ ký và dấu vân tay của cả hai bên. Do lý do cá nhân nên ngày 23/02/2011, ông P mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông P cho bà Ngô Thị Đ tiếp tục sử dụng. Đến năm 2017, có nhu cầu sử dụng, ông P đề nghị bà Đ giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng bà Đ không chịu trả. Bà Đ đưa ra nhiều lý do không thể chấp nhận được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Hồng P và bà Ngô Thị Đ đã được thực hiện tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai theo đúng quy định của pháp luật. Ông P đã được UBND huyện Lcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/02/2011, sau đó bị thất lạc nên năm 2017 ông P làm đơn xin cấp lại và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, bà Ngô Thị Đ khởi kiện, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không thể chấp nhận được. Việc sang nhượng đất giữa ông P và bà Đ đã thực hiện 10 năm, giá trị đất có nhiều biến động, không thể vì xài hết tiền, thấy giá trị đất tăng rồi gây khó khăn, không giao lại đất cho ông Phước. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đầm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị thể hiện ngày 05/9/2008 bà Ngô Thị Đ có yêu cầu Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 2 tại xã C1do

công chứng viên Võ Văn R ký công chứng, số công chứng 44/2008, quyển 08/2008-TP/CC-SCC/HĐCN và điều chỉnh ngày 30/01/2011 do công chứng viên Trần Đình K1 ký điều chỉnh do biến động diện tích thửa đất. Bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 4 gồm:

- Phiếu yêu cầu công chứng do bà Ngô Thị Đ yêu cầu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kèm theo văn bản điều chỉnh.

- Bản vẽ thửa đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- CMND và sổ hộ khẩu của bà Đ.

- CMND và sổ hộ khẩu của ông P.

- Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế do UBND xã C1ký ngày 06/9/2008.

- Đơn xác nhận tình trạng tài sản do UBND xã C1ký ngày 09/9/2008.

Tất cả các giấy tờ do bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P cung cấp đều là bản chính.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đình H1 trình bày:

Anh là bạn thân của anh Huỳnh Tấn K – con của bà Ngô Thị Đ và coi bà Ngô Thị Đ như mẹ. Năm 2008, anh có gặp ông Bùi Hồng P nên anh và anh K hỏi vay của ông P số tiền 25.000.000đ, trong đó anh K vay 11.000.000đ, còn anh vay 14.000.000đ, lãi suất 7%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay. Để làm tin, ông P yêu cầu anh phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh hỏi bà Đ thì bà Đ đồng ý cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mảnh đất tại xã Cẩm Đường, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích ngang 4,5m, dài 20m. Để làm tin, ông P yêu cầu bà Đ phải đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ký giấy tờ. Khi đến, anh ở ngoài, còn ông P và bà Đ vào ký giấy tờ gì thì anh không biết. Sau khi ký giấy tờ ở phòng công chứng, ông P giao cho anh

25.000.000đ ngay hôm đó. Ông P nói rằng chỉ làm tin, khi nào anh trả tiền thì ông P sẽ trả giấy chứng nhận.

Khoảng 6 tháng sau, anh K nhờ anh vay tiếp của ông P số tiền 25.000.000đ, lãi suất 7%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay. Ông P cũng đồng ý cho vay và đã đưa 25.000.000đ.

Quá trình vay tiền, anh mới chỉ trả cho ông P được hơn 02 năm tiền lãi, sau đó làm ăn thất bại nên không đóng nữa. Anh thấy bà Đ khởi kiện là đúng, anh không có ý kiến gì.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tấn K trình bày:

Anh là con của bà Ngô Thị Đ. Năm 2008, anh H1 nói với mẹ anh mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 25.000.000đ, hẹn 03 tháng sẽ trả. Sau khi được bà Đ đồng ý, anh H1 dẫn bà Đ, anh ra quán cà phê của bà T1 trong sân Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai để xác lập hợp đồng, lúc đó có người đàn ông mà anh không rõ họ tên. Bà T1 đưa cho bà Đ ký vào 01 tờ giấy, sau đó anh H1 nhận số tiền 25.000.000đ, anh không biết người đưa tiền là ai. Tại ngày hôm đó anh không cầm của anh H1 đồng nào, nhưng mấy ngày sau kẹt tiền nên anh mượn lại của anh H1 2.500.000đ. Khoảng 02 tháng sau, anh tiếp tục cầm cố xe máy, mượn thêm của anh H1 3.500.000đ, tổng cộng 02 lần là 6.000.000đ. Anh H1 không yêu cầu anh đóng lãi hay trả số tiền này.

Sau này, anh H1 có hỏi ý kiến của anh để xin bà Đ mượn thêm tiền nhưng anh không chịu. Dù anh không đồng ý nhưng anh nghe nói anh H1 nói với bà Đ như thế nào đó rồi thuê xe chở ra Long Thành ký giấy tờ mượn thêm 25.000.000đ. Từ đó anh không gặp anh H1 nữa. Hiện anh được biết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ anh đã chuyển sang tên người khác.

6. Ông Đỗ Đức C2 trình bày với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Ngọc T, anh Huỳnh Tấn K như sau:

Nguyên ông Huỳnh Văn Đ1 và bà Ngô Thị Đ có 03 người con là Huỳnh Ngọc T, Huỳnh Tấn K và riêng anh Huỳnh Văn M đã hy sinh tại mặt trận Tây Nam. Ông Huỳnh Văn Đ1 mất năm 1995. Ngày 09/9/1997, UBND huyện L ban hành quyết định số 1019/QĐ-UBH về việc giao nhà tình nghĩa cho bà Ngô Thị Đ. Năm 1999, bà Đ được UBND huyện Lcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có căn nhà tình nghĩa. Năm 2008, bà Đ có cho anh Ngô Đình H1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông Bùi Hồng P lấy số tiền 50.000.000đ. Ngày 05/9/2008, ông P dẫn bà Ngô Thị Đ ra Phòng công

chứng số 4 lấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không biết bằng cách nào mà ngày 10/9/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh L lập trích lục bản vẽ thửa đất số 0885/2010 do người yêu cầu là bà Ngô Thị Đ. Ngày 23/02/2011, ông P được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 483797. Ngày 16/4/2014, bà Đ có đơn yêu cầu giải quyết việc cho anh H1 mượn sổ đỏ đã 5 năm mà không thành do anh H1 không có mặt. Ngày 10/6/2016, UBND xã C1lập biên bản về việc giao tiền sửa chữa nhà cho bà Đ. Ngày 28/6/2017, UBND xã C1 ban hành thông báo số 17/TB.UBND về việc báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Hồng P. Ngày 15/9/2017, UBND xã C1 lại ban hành tờ trình số 253/TTr-UBND về việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Ngày 26/9/2017, UBND xã C1 lập biên bản hòa giải với anh Ngô Đình H1 về việc anh H1 mượn sổ đỏ của bà Đ để thế chấp cho ông P vay 50.000.000đ. Ngày 03/7/2017, ông P được Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Cùng ngày 23/10/2017, cũng vẫn Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 1451/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 483797 do UBND huyện L cấp ngày 23/02/2011.

Từ diễn biến vụ việc nêu trên có đủ cơ sở chứng minh việc tranh chấp của bà Đ với anh H1, ông P đã có từ năm 2014 nhưng UBND xã C1vẫn tiếp tay cho ông Bùi Hồng P. Do đó, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Ngọc T và anh Huỳnh Tấn K, ông C đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2008 giữa bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P.

7. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án số: 04/2020/DSST ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ vào Khoản 11 Điều 26; điểm c, Khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 157; Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 145, Điều 389, Điều 411, Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 35, Điều 36 Luật công chứng năm 2006; Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Đ.

2. Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) xã C1, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 05/9/2008, số công chứng 44/2008, quyển 08/2008-TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 335411 đã cấp ngày 23/10/2017 mang tên Bùi Hồng P.

Bà Đ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) xã C1theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án quyền kháng cáo của đương sự.

8. Kháng cáo:

Ngày 03/4/2020, bị đơn ông Bùi Hồng P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng:

- Hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiến hành thẩm định giá căn nhà buộc bị đơn thanh toán giá trị nhà cho bà Đ và bà Đ phải giao đất; trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu tiến hành thẩm định giá trị đất để xác định chênh lệch tài sản, xác định lỗi hoàn toàn của bà Đ thì bà Đ phải thanh toán lại giá trị chênh lệch hoặc xem xét theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần (trên diện tích có nhà tình nghĩa) tách phần đất trên diện tích căn nhà tình nghĩa cho bà Đ và bà Đ phải thanh toán cho ông P giá trị chênh lệch phần đất theo diện tích đã tách.

- Trường hợp Tòa phúc thẩm không hủy án thì giải quyết theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện. Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực do được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

9. Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông P là người chuyên kinh doanh bất động sản, ai bán rẻ thì mua, ai mua thì bán. Anh

H1 là người môi giới nên hợp tác làm ăn. Năm 2008, 2009 khủng hoảng về kinh tế, nhà đất đóng băng nên giá thấp. Mục đích ông P mua để bán nên ông P để một thời gian. Tuy nhiên, không bán được nên năm 2011 mới làm giấy tờ và do tình cảm nên để gia đình bà Đ ở. Việc thỏa thuận 170.000.000đ nhưng khi ký hợp đồng 50.000.000đ là nhiều trong đời sống. Tòa sơ thẩm không giải quyết về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu, cần thẩm định giá tài sản vì đây là vụ án cần thẩm định giá và chưa thu thập chứng cứ của UBND huyện Long Thành.

Luật sư cho rằng căn cứ những gì ông P trình bày, căn cứ nội dung hợp đồng, căn cứ vào những tài liệu thu thập được thì Phòng công chứng số 4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không sai. Bà Đ hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự. Văn phòng công chứng số 4 đã làm rất chặt chẽ, chính xác và có đủ điều kiện công chứng. Luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật và có đúng quy định của pháp luật thì Ủy ban nhân dân huyện L mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó xác định bà Đ khởi kiện là không đúng.

10. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với yêu cầu: Hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiến hành thẩm định giá căn nhà buộc bị đơn thanh toán giá trị nhà cho bà Đ và bà Đ phải giao đất; trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu tiến hành thẩm định giá trị đất để xác định chênh lệch tài sản, xác định lỗi hoàn toàn của bà Đ thì bà Đ phải thanh toán lại giá trị chênh lệch hoặc xem xét theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần (trên diện tích có nhà tình nghĩa) tách phần đất trên diện tích căn nhà tình nghĩa cho bà Đ và bà Đ phải thanh toán cho ông P giá trị chênh lệch phần đất theo diện tích đã tách.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: nguồn gốc đất thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã C1là do vợ chồng bà Đ mua lại của ông A khoảng năm 1990. Năm 1995, chồng của bà Đ là ông Huỳnh Văn Đức chết. Ngày 02/8/1999, bà Ngô Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049551 đối với diện tích đất 3.317m^2. Sau nhiều lần chuyển nhượng cho người khác, diện tích đất còn lại là 242m^2.

Ngày 05/9/2008, bà Ngô Thị Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 242m^2 đất trên cho ông Bùi Hồng P; Hai bên đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua các tài liệu, chứng cứ do Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai cung cấp thì bà Ngô Thị Đ là người trực tiếp ký vào Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, kèm theo phiếu là các giấy tờ: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đơn xác nhận tình trạng nhà đất.

Theo quy định tại Điều 35, 36 Luật công chứng năm 2006 thì người yêu cầu công chứng phải nộp các giấy tờ, trong đó có các giấy tờ, tài liệu liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật buộc phải có. Trong trường hợp này, để thực hiện việc công chứng, bà Ngô Thị Đ đã cung cấp Đơn xác nhận tình trạng nhà đất. Tuy nhiên, bà Đ yêu cầu công chứng ngày 05/9/2008 nhưng Đơn xin xác nhận tình trạng nhà đất lại được Ủy ban nhân dân xã C1 xác nhận ngày 06/9/2008, tức là thời điểm xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C1sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, quyền sử dụng đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 xã C1có nguồn gốc là tài sản chung giữa bà Đ và ông Huỳnh Văn Đ1. Để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Văn Đ1 đã làm "Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế" và đến UBND xã C1 chứng thực, nộp cho Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, Tờ cam kết được các đồng thừa kế của ông Đ1 ký tên gồm bà Ngô Thị Đ, chị Huỳnh Ngọc T và anh Huỳnh Tuấn K làm ngày 06/9/2008, được UBND xã C1chứng thực ngày 06/9/2008, sau thời điểm công chứng.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện nay, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà tình nghĩa được UBND huyện L cấp cho bà Ngô Thị Đ – mẹ liệt sĩ (Tại điểm 3, Điều II số 1019/QĐ-UBH 09/9/1997 của UBND huyện L nêu rõ: "*Nhà tình nghĩa được quyền thừa kế, không được mua bán, sang nhượng cho người khác*"). Căn nhà tình nghĩa thuộc diện không được mua bán, sang nhượng. Do đó, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không thể thực hiện được. Căn

cứ Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng dân sự bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Văn bản công chứng không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật (các thủ tục xác nhận như đơn xin xác nhận nhà đất, Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế) có sau thời điểm công chứng. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ, tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P đối với diện tích đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 xã C1, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng là vô hiệu là có căn cứ nên không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của các đương sự mâu thuẫn nhau, phía nguyên đơn khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là để đảm bảo cho việc anh H1 vay 50.000.000đ của ông Phước. Phía bị đơn ông P xác định giá chuyển nhượng đất thực tế là 170.000.000đ nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ. Tại tòa sơ thẩm các bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu: Trường hợp Tòa phúc thẩm không hủy án thì giải quyết theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện. Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực do được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết vụ án. Căn cứ Khoản 2 Điều 249 Bộ luật dân sự năm 2015 thì cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện là có căn cứ. Nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn đối với nội dung trên.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Hồng P.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Hồng P làm trong hạn luật định nên được xem xét trong theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp, về tư cách đương sự, về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

Ngày 25/12/2017, bà Ngô Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng ngày 05/9/2008 của Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/02/2011 của UBND huyện L cấp cho ông Bùi Hồng P diện tích đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã C1. Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tiến hành thụ lý, đưa Ủy ban nhân dân huyện L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 02/4/2018, Tòa án nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số: 10/2018/QĐST-DS chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 23/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số: 1451/QĐ-STNMT, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 483797 cấp ngày 23/02/2011. Như vậy, tính đến khi bà Đ khởi kiện thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 483797 cấp ngày 23/02/2011đã bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, không còn giá trị trên thực tế.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ngày 20/6/2019, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Đức C2 có đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý yêu cầu này.

Tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính cũng xác định: "*theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang*

tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Chính vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định không còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ còn quan hệ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và chuyển lại cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung bằng Quyết định chuyển vụ án số 06/2019/QĐST-DS ngày 26/6/2019. Ngày 15/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành thụ lý vụ án "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và không thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đưa Ủy ban nhân dân huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét kháng cáo của ông Bùi Hồng P:

[3.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Bị đơn kháng cáo cho rằng hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhận thấy: Ngày 25/12/2017, bà Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và có biên nhận hồ sơ ngày 26/12/2017, sau đó Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý giải quyết vụ án. Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc áp dụng thời hiệu. Vấn đề ngày theo quy định của Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được áp dụng trước khi Tòa án sơ thẩm xét xử nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

[3.2] Về nội dụng vụ án:

Ngày 05/9/2008, bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242m^2 thuộc thửa số 661, tờ bản

đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) tại xã C1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên thuộc Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng.

Theo người đại diện ủy quyền của bà Ngô Thị Đ, anh Huỳnh Tấn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Đình H1 thì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để đảm bảo cho việc anh Ngô Đình H1 vay 50.000.000đ của ông Bùi Hồng P. Còn ông P xác định ông P và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không phải để che dấu một giao dịch khác.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

- Về nguồn gốc diện tích đất 242m^2 thuộc thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) tại xã C1:

Theo ông Đỗ Đức C2 thì nguồn gốc đất tọa lạc tại thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã C1 là do vợ chồng bà Đ mua lại của ông A khoảng năm 1990. Năm 1995, chồng của bà Đ là ông Huỳnh Văn Đ1 chết. Ngày 02/8/1999, bà Ngô Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049551 đối với diện tích đất 3.317m^2. Sau nhiều lần chuyển nhượng cho người khác, diện tích đất còn lại là 242m^2.

Việc ông Đỗ Đức C2 trình bày về nguồn gốc diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Chính vì vậy, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để đảm bảo trình tự thủ tục, Ủy ban nhân dân xã C1đã chứng nhận vào Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế.

- Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 05/9/2008, bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua các tài liệu, chứng cứ do Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai cung cấp thì bà Ngô Thị Đ là người trực tiếp ký vào Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, kèm theo phiếu là các giấy tờ: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đơn xác nhận tình trạng nhà đất.

Theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật công chứng năm 2006 thì người yêu cầu công chứng phải nộp các giấy tờ, trong đó có các giấy tờ, tài liệu liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật buộc phải có.

Trong trường hợp này, để thực hiện việc công chứng, bà Ngô Thị Đ đã cung cấp Đơn xác nhận tình trạng nhà đất. Tuy nhiên, bà Đ yêu cầu công chứng ngày 05/9/2008 nhưng Đơn xin xác nhận tình trạng nhà đất lại được Ủy ban nhân dân xã C1xác nhận ngày 06/9/2008, tức là thời điểm xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C1sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, quyền sử dụng đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 xã C1có nguồn gốc là tài sản chung giữa bà Đ và ông Huỳnh Văn Đức. Để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Văn Đ1 đã làm "Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế" và đến UBND xã C1chứng thực, nộp cho Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, Tờ cam kết được các đồng thừa kế của ông Đ1 ký tên gồm bà Ngô Thị Đ, chị Huỳnh Ngọc T và anh Huỳnh Tuấn K làm ngày 06/9/2008, được UBND xã C1chứng thực ngày 06/9/2008, sau thời điểm công chứng. Trong nội dung tờ cam kết có nêu, chị T, anh K đồng ý để bà Ngô Thị Đ được đại diện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049551 do UBND huyện L cấp ngày 02/8/1999. Như vậy, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2008, bà Ngô Thị Đ chưa được các đồng thừa kế khác của ông Huỳnh Văn Đ1 là chị Huỳnh Ngọc T và anh Huỳnh Tấn K đồng ý đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong "Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế", người đứng ký tên là Huỳnh Tuấn K, không phải Huỳnh Tấn K như trong sổ hộ khẩu. Quá trình giải quyết vụ án, anh Huỳnh Tấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thừa nhận chữ ký "Huỳnh Tuấn K" trong Tờ cam kết do UBND xã C1xác nhận ngày 06/9/2008 là của anh. Mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích nhưng cả ông C2 và bà T1 đều cho rằng trách nhiệm giám định chữ ký, chữ viết không phải là của mình nên không yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục giám định.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu hoặc sự phản đối của mình.

Tại "Tờ cam kết sử dụng cho quyền sử dụng đất có phát sinh thừa kế", người có tên và ký tên Huỳnh Tuấn K, không phải Huỳnh Tấn K nên không có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết "Khải", "Huỳnh Tuấn K" là của anh Huỳnh

Tấn K và cũng không có căn cứ để xác định Huỳnh Tuấn K và Huỳnh Tấn K là một người.

Như vậy, việc Tòa án cáp sơ thẩm xác định Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/9/2008 giữa ông Bùi Hồng P và bà Ngô Thị Đ, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng khi bà Đ chưa được các đồng thừa kế khác là chị Huỳnh Ngọc T và anh Huỳnh Tấn K đồng ý bằng văn bản và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ, tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P đối với diện tích đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 xã C1, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng là vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3.3] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Đỗ Đức C2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Ngọc T, anh Huỳnh Tấn K; đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đoàn Thị Thúy T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Long Thành không tiến hành giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông P đối với thửa 661, tờ bản đồ số 02 tại xã xã C1 khi tuyên vô hiệu. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3.4] Về việc bị đơn kháng cáo cho rằng cần tiến hành thẩm định giá trị đất để xác định chênh lệch tài sản tranh chấp và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ của UBND huyện L. Xét kháng cáo về vấn đề này của bị đơn là không có cơ sở bởi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, đồng thời nguyên đơn khởi kiện hủy Văn bản công chứng vô hiệu chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết thẩm định giá để xác định chênh lệch tài sản tranh chấp.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ nên bị đơn ông Bùi Hồng P phải thanh toán lại cho bà Đ các chi phí tố tụng trên.

[4] Về cách tuyên: Nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện về việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 335411 đã cấp ngày 23/10/2017 và Bà Đ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) xã C1theo quy định của pháp luật mang tên Bùi Hồng P, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P và tuyên Bà Đ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) tại xã C1là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên sửa về cách tuyên.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nhưng sửa án sơ thẩm về cách tuyên nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến của luật sư không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 145, Điều 389, Điều 411, Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 35, Điều 36 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Đ.

2. Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Ngô Thị Đ và ông Bùi Hồng P đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 661, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 12, tờ bản đồ số 47) tại xã Cẩm Đường, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 05/9/2008, số công chứng 44/2008, quyển 08/2008-TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số: 0003312 ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Như vậy, ông P đã nộp xong án phí.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị Đ 600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ltheo biên lai thu số: 005355 ngày 26/01/2018.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thành án phí sơ thẩm mà ông P phải chịu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Hồng P phải trả cho bà Ngô Thị Đ số tiền 1.536.240đ (một triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sân sự năm 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà