

Bản án số: 15/2022/DS-PT

Ngày: 10. 6. 2022.

V/v: *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu;*

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm;

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang và ông Hàng Lâm Viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2022/TLPT-DS ngày 18/01/2022 về việc: “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXPT-DS ngày 04/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐ-PT ngày 17/5/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Quý K**, sinh năm 1975; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn A1, xã X, huyện N, Ninh Thuận;

2. *Bị đơn:* Bà **Ngư Thị T**, sinh năm 1978; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N, Ninh Thuận;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1970; Vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị P, sinh năm 1986; Vắng mặt

3.3. Bà Vũ Thị Xuân N, sinh năm 1962; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A1, xã X, huyện N, Ninh Thuận;

3.4. Văn phòng công chứng T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B - Trưởng văn phòng công chứng T. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q - Phó Giám đốc phụ trách sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Tấn D - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh N; Có đơn xin xét xử vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị Quý K** - Nguyên đơn; Ông Phan Ngọc P; Bà Phan Thị Thảo N.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý K trình bày:

Năm 2015, bà và ông Phan Ngọc L ly hôn theo quyết định thuận tình ly hôn số 100/2015/QĐST-HN ngày 27/11/2015, nhưng chưa giải quyết tài sản chung. Khi còn sống chung, bà và ông L tạo lập được căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30b, diện tích 158m², đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 729797 ngày 22/6/2011 cho hộ ông Phan Ngọc L. Vì đi làm ăn xa, nên vợ chồng bà đóng cửa bỏ nhà trống. Năm 2019, bà và các con là Phan Thị Thảo N, sinh năm 1993 và Phan Ngọc P, sinh năm 1996 qua dọn dẹp nhà thì được biết ngày 24/4/2018 ông Phan Ngọc L lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguu Thị T, được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Ngày 22/5/2018, Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguu Thị T. Ngày 24/9/2018 bà Nguu Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị P. Ngày 02/10/2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N xác nhận nội dung thay đổi cho bà Võ Thị P. Hiện nay bà Võ Thị P cho bà Vũ Thị Xuân N (mẹ chồng của bà P) ở.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc L và bà Nguu Thị T lập ngày 24/4/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguu Thị T và bà Võ Thị P lập ngày 24/9/2018 vô hiệu. Buộc văn phòng công chứng T bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng, bà không yêu cầu ông L, bà P, bà N, bà T bồi thường. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguu Thị T, Võ Thị P. Bà không đồng ý bồi thường 50.000.000 đồng theo yêu cầu của bà Võ Thị P.

Bị đơn bà Nguu Thị T trình bày:

Vào năm 2018, ông Phan Ngọc L có nguyện vọng muốn chuyển nhượng căn nhà cấp 4 có diện tích 158m², thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 30b ở thôn A1, xã X, huyện N cho bà. Trước đó, ông L có nói với bà rằng vợ chồng ông L đã thỏa thuận bằng miệng về việc phân chia tài sản, ông L sẽ nhận nhà và đất, còn bà K nhận xe ô tô. Do tin tưởng ông L và Văn phòng công chứng T nên ngày 24/4/2018 bà và ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 367 với số tiền 20.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Ngày 22/5/2018, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383281 cho bà. Ngày 24/9/2018, bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất cho bà Võ Thị P với số tiền 10.000.000 đồng (giá thực tế là 200.000.000 đồng), được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Ngày 02/10/2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Ninh Hải xác nhận nội dung thay đổi cho bà Võ Thị P. Nay bà Nguyễn Thị Quý K yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Võ Thị P có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 24/9/2018, bà Nguu Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30b, diện tích 158m² với số tiền 200.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng T cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà sửa chữa lại căn nhà với số tiền 178.000.000 đồng và sử dụng từ đó cho đến nay. Ngày 07/11/2019 và ngày 12/01/2020 bà Nguyễn Thị Quý K và một số người đến đập phá tài sản, dỡ mái tôn gây thiệt hại 50.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Quý K phải bồi thường cho bà 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T: ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Vì tin tưởng vào lời trình bày của ông Phan Ngọc L: Ông L đã ly hôn, tài sản do hai vợ chồng tự chia, ông L còn hứa bổ sung cam kết về tài sản riêng của ông cho Văn phòng nhưng ông L không thực hiện. Văn phòng tin tưởng vào công an xã X xác nhận nhân khẩu, đơn xin xác nhận tình trạng đất của Ủy ban nhân dân xã X nên Văn phòng công chứng T đã hiểu sai lệch về chủ sở hữu quyền sử dụng đất chỉ có một mình ông L dẫn đến đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguu Thị T và ông Phan Ngọc L. Văn phòng công chứng T đồng ý với kết luận của Sở Tư pháp tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng số 532 vô hiệu. Tuy Nên Văn phòng công chứng T không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Quý K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên môi trường: ông Phan Tấn D trình bày:

Căn cứ vào quy định tại thủ tục số 8 ban hành kèm theo quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 27/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận; Khoản 2 và khoản 9 điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường; Khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phan Ngọc L và bà Nguu Thị T đã đầy đủ, đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 điều 37, điều 79 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm b khoản 1 và điểm k khoản 2 điều 17 Thông tư số 23/2014 ngày 19/5/2014; Khoản 15 điều 6 Thông tư số 33/2017 ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và Môi trường thì việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển quyền do có nhu cầu là đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền theo quy định của luật đất đai.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Phan Thị Thảo N, anh Phan Ngọc P cùng trình bày như sau:

Năm 2004, ba mẹ chị N, anh P là bà Nguyễn Thị Quý K và ông Phan Ngọc L nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30b, diện tích 158m² ở thôn A, xã X số tiền 2 lượng vàng. Gia đình sống cùng nhau cho đến năm 2015 thì ba mẹ ly hôn. Năm 2011 Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Ngọc L. Tuy tài sản đứng tên hộ gia đình nhưng đây là tài sản của ba mẹ anh chị tạo lập khi còn sống chung với nhau, chị N và anh P không đóng góp tiền, công sức gì trong khối tài sản này. Năm 2019, chị N có gỡ mái vòm tại căn nhà cấp 4 thì mới biết ba chị N đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà Võ Thị P. Nay mẹ anh chị khởi kiện tại tòa thì các anh chị có ý kiến như sau: Anh chị có nguyện vọng nhận lại căn nhà, đất để ở, không đồng ý nhận tiền bồi thường. Anh chị không đồng ý bồi thường 50.000.000 đồng theo yêu cầu của bà Võ Thị P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã tuyên xử như sau:

1. Căn cứ vào các khoản 6, 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, các điều 133, 213, 584, 585, 587 Bộ luật dân sự 2015; các điều 33, 35, 59 Luật hôn nhân và gia đình; các điều 98, 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 38 Luật công chứng; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý K về yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T bồi thường thiệt hại;

- Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc L và bà Nguu Thị T lập ngày 24/4/2018 vô hiệu;

- Bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguu Thị T và bà Võ Thị P lập ngày 24/9/2018 vô hiệu;

- Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383281 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguu Thị T vào ngày 22/5/2018 và được chỉnh lý sang tên cho bà Võ Thị Phúc vào ngày 02/10/2018.

- Buộc Văn phòng công chứng T- đại diện ông Nguyễn Thanh B bồi thường cho bà Nguyễn Thị Quý K số tiền 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Phúc buộc bà Nguyễn Thị Quý K phải bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng. Bà Võ Thị P có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra còn tuyên về án phí và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/12/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý K làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo như sau:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo quy định của pháp luật: Đề nghị định giá lại, xác định lỗi của Văn phòng công chứng T và những người liên quan để bồi thường thỏa đáng cho bà và các con; Xem xét lại tiền án phí, chi phí định giá của bản án sơ thẩm để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2021 anh Phan Ngọc P và chị Phan Thị Thảo N làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về xác định tài sản tranh chấp là của hộ gia đình ông Phan Ngọc L, bà Nguyễn Thị Quý K, Phan Ngọc P và Phan Thị Thảo N và chia đều cho các thành viên trong hộ theo pháp luật.

Ngày 29/12/2021 đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định kháng nghị Phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021: Kháng nghị một phần bản án dân sự số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải theo hướng sửa Bản án về án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn, về xác định lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu, trách Nệm liên đới về bồi thường thiệt hại cũng như nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn.

Nội dung kháng nghị:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tính án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, xác định lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu đối với bị đơn bà T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L; trách nhiệm liên đới về bồi thường thiệt hại; tính lại án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: buộc ông L, bà T và Văn phòng công chứng T bồi thường 100.000.000 đồng. Đề nghị tính lại án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị xác định lỗi bồi thường làm cho hợp đồng vô hiệu của bị đơn bà T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, Văn phòng công chứng T theo hướng: Văn phòng công chứng T chịu 60%; bà T, ông L mỗi người chịu 20%. Tính lại án phí dân sự sơ thẩm, tuyên bị đơn bà T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, Văn phòng công chứng T liên đới bồi thường cho nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1] Đơn kháng cáo ngày 13/12/2021 của bà Nguyễn Thị Quý K và đơn kháng cáo ngày 14/12/2021 của ông Phan Ngọc P; Bà Phan Thị Thảo N làm trong thời hạn nên chấp nhận;

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

[1.2] Bị đơn bà Nguru Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác ông Phan Ngọc L, bà Võ Thị P, bà Vũ Thị Xuân N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu bà T, ông L, Văn phòng công chứng T bồi thường thiệt hại cho bà 100.000.000 đồng. Xét thấy: nhà và đất là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của ông L bà K chưa chia có trị giá 200.000.000 đồng; bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện: buộc bà T, ông L, Văn phòng công chứng T bồi thường thiệt hại cho bà 100.000.000 đồng là phù hợp Điều 59 Luật Hôn nhân gia đình 2014 và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của

vụ án “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc P, bà Phan Thị Thảo N: bà K ông P đều xác nhận tiền để mua nhà và đất năm 2004 là của vợ chồng bà K ông L; các con N, P còn nhỏ không có đóng góp gì (BL 178,179). Cấp sơ thẩm xác định ông Phan Ngọc P, bà Phan Thị Thảo N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Do đó ông Phan Ngọc P, bà Phan Thị Thảo N không có quyền kháng cáo. Vì vậy Hội đồng xét xử Phúc thẩm trả lại đơn kháng cáo cho ông P bà N.

[3.2] Tại phiên tòa Phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận: Nguồn gốc căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30b, diện tích 158m² là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị Quý K và ông Phan Ngọc L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, các con Phan Ngọc P và Phan Thị Thảo N không có đóng góp công sức gì (BL178,179). Năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L. Ngày 27/11/2015, vợ chồng bà K, ông L ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự, tuy Nên phần tài sản chung không yêu cầu giải quyết. Năm 2018, ông L tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguu Thị T (bà T) mà không có ý kiến của bà K và bà K không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm điều 117, điều 213 Bộ luật dân sự 2015; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình 2014. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 giữa ông L và bà T bị vô hiệu. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà K tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T lập ngày 24/4/2018 vô hiệu.

[3.3] Ngày 22/5/2018 bà T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383281. Ngày 24/9/2018, bà T chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà Võ Thị P (bà P). Ngày 02/10/2018, tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung thay đổi về “*chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị P*” có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ninh Hải.

[3.4] Theo quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Tại khoản 3 điều 133 Bộ luật dân sự quy định

“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà P lập ngày 24/9/2018 vô hiệu.

[3.5] Tài sản tranh chấp do bà Võ Thị P và bà Vũ Thị Xuân N đang quản lý, sử dụng. Đương sự có hành vi cản trở Hội đồng định giá nên không thể định giá được nên việc xác định giá tài sản cần định giá trong trường hợp Hội đồng định giá không thể tiến hành định giá được theo quy định tại điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014. Do vậy bà vẫn phải chịu chi phí định giá tài sản.

[3.6] Ngày 15/6/2021 và tại phiên tòa bà K đưa ra giá trị tài sản chung đang tranh chấp là 200.000.000 đồng (BL 177, 231). Vì vậy phần bà K sẽ được hưởng $\frac{1}{2}$ số tài sản chung tương đương 100.000.000 đồng.

[3.7] Xét lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 24/4/2018 giữa ông Phan Ngọc L và bà Nguu Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng T vô hiệu nhận thấy:

Đây là tài sản chung của ông L bà K chưa chia nhưng ông L tự ý chuyển nhượng không có ý kiến của bà K là vi phạm Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 213 Bộ luật dân sự. Vì vậy, ông L cũng có lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu.

Theo bà T trình bày: trước khi bà mua nhà và đất của ông Phan Ngọc L thì bà có trực tiếp xem giấy tờ nhà, đất và sau khi nhận chuyển nhượng bà dùng nhà này để dạy học thêm lớp 11 (BL 172, 171). Giấy CNQSD đất mang tên ông Phan Ngọc L, nên bà T buộc phải biết rằng tài sản này không thể một mình ông L tự định đoạt và khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc L và bà Nguu Thị T lập ngày 24/4/2018 vô hiệu là có cơ sở. Tuy Nên, việc Hội đồng xét xử nhận định cho rằng bị đơn bà Nguu Thị T không có lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác.

Theo văn bản số 118/KL-STP ngày 17/01/2020 của Sở Tư pháp tỉnh Ninh Thuận kết luận: *“Văn phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhưng hợp đồng chỉ có chữ ký của ông L, không có chữ ký của thành viên trong hộ theo xác nhận của công an huyện Ninh Hải, không có giấy tờ chứng minh tài sản đề nghị công chứng là tài sản riêng của ông L. Thiếu kiểm tra, xác minh làm rõ tính hợp lý của các giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp là sai quy định Bộ luật dân sự, Luật đất đai, khoản 5 điều 40 Luật công chứng, Nghị định số 110/2013/NĐ-CP của Chính phủ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà K và các con, người liên quan”*. Do vậy Văn phòng công chứng T cũng

có lỗi và phải bồi thường thiệt hại trong hoạt động công chứng theo quy định tại điều 38 Luật công chứng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của ông L bà T là 60% mỗi người chịu 30%, văn phòng công chứng T 40% là phù hợp. Bà K yêu cầu ông L bồi thường. Vì vậy, buộc bà T, ông L mỗi người phải bồi thường cho bà K 30.000.000 đồng.

[4] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị sửa về án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn, nguyên đơn; xác định lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số 15/2021/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo hướng đã phân tích.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Quý K đã nộp số tiền định giá 5.000.000 đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên Văn phòng công chứng T, bà T, ông L mỗi người phải hoàn trả cho bà K $\frac{1}{4}$ số tiền chi phí định giá tài sản là 1.250.000 đồng.

[6] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

Buộc bà K phải chịu án phí 300.000 đồng đối với phần bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguu Thị T và bà Võ Thị P.

Văn phòng công chứng T phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.000.000 đồng (Cách tính: 40.000.000 đồng x 5%).

Bà Nguu Thị T phải chịu: 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận; 1.500.000 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại (Cách tính: 30.000.000 đồng x 5%).

Ông Phan Ngọc L phải chịu: 1.500.000 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được chấp nhận (Cách tính: 30.000.000 đồng x 5%).

- *Án phí phúc thẩm:* Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Quý K, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà K, anh P, chị N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Tuyên bố:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn;

Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Thuận

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 1. Căn cứ vào các khoản 6, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 133, Điều 213, Điều 584, Điều 585, Điều 587 Bộ luật dân sự; Điều 33, Điều 35, Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 98, Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 38 Luật công chứng; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý K về yêu cầu bồi thường thiệt hại;

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc L và bà Nguru Thị T lập ngày 24/4/2018 vô hiệu;

- Bác yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguru Thị T và bà Võ Thị P lập ngày 24/9/2018 vô hiệu;

- Bác yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383281 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguru Thị T vào ngày 22/5/2018 và được chỉnh lý sang tên cho bà Võ Thị P vào ngày 02/10/2018.

- Buộc Văn phòng công chứng T- đại diện ông Nguyễn Thanh B bồi thường cho bà Nguyễn Thị Quý K số tiền 40.000.000 (*Bốn mươi triệu*) đồng.

- Buộc bà Nguru Thị T phải bồi thường cho bà K 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng.

- Buộc ông Phan Ngọc L phải bồi thường cho bà K 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng.

- Buộc Văn phòng Công chứng T trả cho bà K 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng chi phí định giá tài sản.

- Buộc bà Nguru Thị T phải trả cho bà K 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng chi phí định giá tài sản.

- Buộc ông Phan Ngọc L phải trả cho bà K 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng chi phí định giá tài sản.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị P buộc bà Nguyễn Thị Quý K phải bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng. Bà Võ Thị P có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tịch thu sung quỹ Nhà nước số tiền 1.250.000 đồng (*một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0021410 ngày 27/5/2020 do bà Võ Thị P nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

2. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

Buộc bà K phải chịu án phí 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng đối với phần bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguu Thị T và bà Võ Thị P nhưng khấu trừ số 300.000 đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0021313 ngày 14/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

Buộc Văn phòng công chứng T phải chịu án phí DSST 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng.

Bà Nguu Thị T phải chịu: 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận; 1.500.000 (*Một triệu năm trăm ngàn*) đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông Phan Ngọc L phải chịu: 1.500.000 (*Một triệu năm trăm ngàn*) đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- *Án phí phúc thẩm*: Bà Nguyễn Thị Quý K, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà K, anh P, chị N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng số 0006657 ngày 24/12/2021 do bà Phan Thị Thảo N nộp thay ông Phan Ngọc P; Biên lai thu tạm ứng số 0006656 ngày 24/12/202 do bà Phan Thị Thảo N nộp thay bà Nguyễn Thị Quý K; Biên lai thu tạm ứng số 0006655 ngày 24/12/2021 do bà Phan Thị Thảo N nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

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

Nơi nhận:

- Đương sự (8);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Hải (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

(đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Trang

