

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 171/2018/DS-PT

Ngày: 26 – 11 – 2018

V/v: “Tranh chấp về 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 ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình;
Bà Lưu Thị Thu Hường.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang; Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2018/TLPT-DS ngày 16/8/2018 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2018/QĐ-PT ngày 10/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hà Mạnh M, sinh năm 1989: có mặt.

Địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên hệ: Đường P, khối S, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Đức P, sinh năm 1990: có mặt.

Địa chỉ: Đường P, khối S, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Trọng T - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

Địa chỉ: Đường P, khối S, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng K, địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T, sinh năm 1964, chức vụ: Trưởng văn phòng: vắng mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955: vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phạm Đông A, sinh năm 1972: có mặt.

Địa chỉ: Thôn S, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Anh Hà Trần Tuấn A, sinh năm 1987: có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

3.3. Chị Hà Thị Thanh B, sinh năm 1988: vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ H, ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của chị B: Anh Hà Mạnh M, sinh năm 1989: có mặt.

3.4 Ông Ngô Ngọc H, sinh năm 1975: có mặt.

Bà Trần Thị T, sinh năm 1976: vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Ngô Ngọc H, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2018).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Ngọc H, bà Trần Thị T; là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Hà Mạnh M trình bày:**

Ông Hà Mạnh M là con đẻ của ông Hà Mạnh L, sinh năm 1949, chết năm 2009. Ông Hà Mạnh L có 03 người con là Hà Trần Tuấn A, sinh năm 1987; Hà Thị Thanh B, sinh năm 1988; Hà Mạnh M, sinh năm 1989. Sau khi ông L và vợ là bà Đinh Thị Thanh T ly hôn vào năm 1990; năm 1994 ông L và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955 chung sống với nhau như vợ chồng tại thôn M, xã E mà không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật.

Năm 1995, ông L và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 5472b, (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn M, xã E. Việc ông L và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên của ai thì phía nguyên đơn không biết vì thời điểm đó nguyên đơn còn nhỏ. Giấy tờ liên quan đến việc chuyển

nhượng thửa đất này do ông L và bà H giữ. Đến năm 2001, ông L và bà H đã tiến hành làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất nêu trên. Ngày 15/11/2001, UBND huyện A đã cấp GCNQSDĐ số R 405457 cho hộ bà Nguyễn Thị H. Quá trình chung sống ông L, anh M, bà H, A, chị B cùng chung một sổ hộ khẩu.

Năm 2009, ông Hà Mạnh L chết nhưng không để lại di chúc. Sau khi ông L chết, bà H, anh M, A, chị B chưa làm các thủ tục phân chia di sản thừa kế do ông L để lại theo quy định của pháp luật nhưng bà H tự ý tách hộ khẩu gia đình còn một mình bà H đứng tên mà không thông báo gì cho anh M và chị B biết. Đến ngày 11/8/2015, lợi dụng sổ hộ khẩu đứng tên một mình, bà H chuyển nhượng thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27 là tài sản chung của hộ gia đình cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T nhưng không thông báo gì với anh M và chị B. Tháng 6/2016 do có nhu cầu làm lại giấy chứng minh nhân dân và cần sổ hộ khẩu nên anh M mới biết việc bà H đã tách sổ hộ khẩu đứng tên một mình bà và không biết hộ khẩu của mình được tách và nhập ở đâu nên anh M liên hệ với UBND xã E thì được biết sổ hộ khẩu trước đây của bà H hiện Công an xã đang giữ lại và đến tháng 9/2017 Công an xã E giải quyết cho anh M làm thủ tục chuyển hộ khẩu đến phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo yêu cầu của anh. Vì ở xa nên đến đầu năm 2017 anh M mới biết việc bà H chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H và bà T. Sau đó anh M đã yêu cầu bà H chia di sản thừa kế của ông L nhưng bà H không đồng ý.

Nay đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 00004314 được Văn phòng công chứng K chứng nhận ngày 11/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T vô hiệu để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đồng thừa kế của ông L và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Văn phòng công chứng K – ông Phan Đông T trình bày:**

Ngày 11/8/2015 Văn phòng công chứng K tiếp nhận hồ sơ công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị H, trú tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T, trú tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Văn phòng đã kiểm tra, đối chiếu giấy tờ về nhân thân và tài sản chuyển nhượng, hỏi khách hàng về thông tin các bên và đã giải thích rõ quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện hợp đồng cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng. Căn cứ thông tin của chủ sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng do họ cung cấp, xét thấy việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép và tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định. Những người tham gia ký kết hợp đồng đã tự đọc lại dự thảo

hợp đồng và được nghe giải thích toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với những thông tin về cá nhân và thửa đất khi tham gia giao dịch nếu thông tin cung cấp không đúng sự thật. Tất cả đều đồng ý và ký vào hợp đồng, đã được công chứng và phát hành theo quy định.

Nay anh Hà Mạnh M khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Văn phòng công chứng K đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Tại bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Ngày 11/8/2015 bà có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 5472b (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/11/2001, cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T. Nay anh Hà Mạnh M khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H và bà T ký ngày 11/8/2015, bà xác định không đúng vì nguồn gốc đất và nhà trên đất bà được Nông trường cà phê S cấp năm 1996 để làm nhà, đến năm 1998 có chủ trương làm giấy tờ để cấp quyền sử dụng đất, thời gian này bà làm việc tại Nông trường S nên mới được cấp thửa đất trên.

Năm 1996 ông Hà Mạnh L sống với vợ con ở huyện T, tỉnh B; do ông bị bệnh tâm thần, vợ chồng không sống với nhau nên bà H đưa ông L về nuôi dưỡng, chăm sóc. Năm 1997 bà đưa hai con của ông L là Hà Mạnh M, Hà Thị Thanh B về sống chung và nhập khẩu vào hộ khẩu gia đình nhà bà để có quyền lợi đi học.

Sau khi tự khai ngày 17/11/2017 tại Tòa án thì các lần tiếp theo được tòa án cấp, tổng đạt các thông báo, văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng bà H cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Ngọc H trình bày:**

Ông H, bà T thấy bà Nguyễn Thị H treo biển đề bán nhà đất nên đến gặp bà H hỏi mua, hai bên thỏa thuận và trao đổi thì bà H có cho ông bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H. Hai bên thỏa thuận 280m² đất thuộc thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A cấp ngày 15/11/2001 đứng tên bà H với giá là 430.000.000 đồng. Ngày 11/8/2015, bà H với vợ chồng ông bà đến Văn phòng công chứng K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng K công chứng. Ngày 02/11/2015, bà H giao cho ông H bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà. Sau đó, ông bà xây dựng, sửa chữa lại thêm hết số tiền 320.000.000 đồng và ở từ đó cho đến nay.

Ông bà không có quan hệ họ hàng thân thích gì với anh Hà Mạnh M mà chỉ quen biết với bà H. Khi thực hiện việc mua bán thì ông bà chỉ biết bà H chứ không biết đất có tranh chấp hay thừa kế gì vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà H. Bà H cũng không nói gì đến việc đất là tài sản chung hay tranh chấp, thừa kế gì mà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông bà xem và sau đó cùng đi đến Văn phòng công chứng K để ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 30.000.000 đồng là hai bên tự thỏa thuận để giảm việc nộp thuế, nhưng thực tế là 430.000.000 đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông bà sử dụng ổn định không có ai tranh chấp gì.

Nay anh Hà Mạnh M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2015 giữa ông bà với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu ông bà không đồng ý vì ông bà thực hiện việc sang nhượng là đúng thực tế, đúng thủ tục và ngay tình. Ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tiến hành hòa giải và cũng không yêu cầu thẩm định hay định giá tài sản. Hiện tại quyền sử dụng đất ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng L - Phòng giao dịch K.

*** Tại bản tự khai ngày 14 tháng 12 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Thanh B trình bày có nội dung:**

Chị là con của ông Hà Mạnh L. Năm 1990, sau khi bố mẹ chị ly hôn, năm 1994 ông L về sống chung như vợ chồng với bà Nguyễn Thị H. Năm 1995, ông L với bà H có tài sản chung là 02 thửa đất và nhà ở tại Thôn M, xã E, huyện A, (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk. Năm 2009, ông L chết không để lại di chúc. Đến năm 2015, bà H tự ý chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Trần Thị T, việc chuyển nhượng bà H không thông báo gì cho chị B và anh Hà Mạnh M là hai người thừa kế tài sản của ông L biết, nên anh M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông H, bà T, chị đồng ý và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tiến hành hòa giải và cũng không yêu cầu thẩm định hay định giá tài sản.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Trần Tuấn A được Tòa án cấp sơ thẩm cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa.

Tại bản tự khai tại cấp phúc thẩm anh Hà Trần Tuấn A trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/11/2001 cho hộ bà H (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081704 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/10/2015, cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T là do Nông trường cà phê S cấp cho mẹ anh là bà Nguyễn Thị H vào ngày 10/9/1996, vì thời điểm này bà H đang làm công nhân cho nông trường, năm

1997 ông Hà Mạnh L mới từ tỉnh Sông Bé lên chung sống với bà H và nhập khẩu cùng 02 con riêng của ông L là Hà Mạnh M, Hà Thị Thanh B vào sổ hộ khẩu do mẹ anh làm chủ hộ, mục đích để tiện cho việc đi học. Nay anh Hà Mạnh M khởi kiện cho rằng thửa đất trên là tài sản chung của bà H và ông L, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa mẹ anh và ông H, bà T vô hiệu là không đúng, vì đây là tài sản riêng của bà H, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:**

Năm 1995, ông L và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 5472b, (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Thôn M, xã E. Đến năm 2001, ông L và bà H tiến hành làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 15/11/2001, UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 cho hộ bà Nguyễn Thị H. Trong quá trình chung sống ông L, anh M, bà H, A, chị B cùng chung một sổ hộ khẩu.

Năm 2009, ông Hà Mạnh L chết nhưng không để lại di chúc. Sau khi ông L chết, bà H, anh M, A, chị B chưa làm các thủ tục phân chia di sản thừa kế do ông L để lại nhưng bà H tự ý tách hộ khẩu gia đình đứng tên mình bà mà không thông báo cho anh M và chị B biết. Đến ngày 11/8/2015, lợi dụng sổ hộ khẩu đứng tên một mình nên bà H chuyển nhượng thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27 cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T nhưng cũng không thông báo gì với các con của ông L, (trong đó có anh Hà Mạnh M) mà một mình đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của ông L với bà H cho ông H và bà T. Tháng 6/2016, do có nhu cầu làm lại giấy chứng minh nhân dân và cần sổ hộ khẩu nên ông M mới biết việc bà H đã tách sổ hộ khẩu đứng tên một mình bà và không biết hộ khẩu của mình được tách và nhập ở. Tháng 9/2017, Công an xã E giải quyết cho ông M làm thủ tục chuyển hộ khẩu đến phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vì ở xa nên đến đầu năm 2017, ông M mới biết việc bà H chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H và bà T. Nay đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 00004314 được Văn phòng công chứng K chứng nhận ngày 11/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T vô hiệu để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đồng thừa kế của ông L (trong đó có anh Hà Mạnh M) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Đại diện Ngân hàng L – ông Đào Tấn T - Trưởng phòng giao dịch Phòng giao dịch K xác định:** Hiện tại quyền sử dụng đất số BN081704, thửa đất 9274, tờ bản đồ số 27 ông H và bà T đang thế chấp ở ngân hàng để vay số tiền 300.000.000 đồng, ông T được Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng ông T không yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá tài sản và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 203, 220, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 137 và 410 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 52 Luật công chứng;

Áp dụng Nghị quyết số 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 kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Mạnh M.

Tuyên xử:

Tuyên bố văn bản công chứng số 00004314 ngày 11 tháng 8 năm 2015 của Văn phòng công chứng K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Ngọc H có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tuyên văn bản công chứng số 00004314 ngày 11/8/2015 của Văn phòng công chứng huyện K về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H, bà Trần Thị T vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ông H, bà T vì ông bà mua đất theo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, bảo vệ quyền lợi cho ông H, bà T.

Ngày 30/5/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tuyên văn bản công chứng số 00004314 ngày 11/8/2015 của Văn phòng công chứng huyện K về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H, bà Trần Thị T vô hiệu là không đúng vì nguồn gốc thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/11/2001, cho hộ bà H (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081704 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/10/2015, cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T là do năm 1996 Nông trường cà phê S, huyện A cấp cho bà H, vì thời gian này bà H đang làm công nhân cho nông trường cà phê S, năm 1997 ông Hà Mạnh L mới chuyển về sống với bà như vợ chồng, đến ngày 09/5/1997 ông Hà Mạnh L và 02 con riêng của ông L là Hà Mạnh M, Hà Thị Thanh B mới nhập khẩu vào sổ hộ khẩu 1008 do bà H làm

chủ hộ, mục đích để tiện cho anh M, chị B đi học, thực tế thửa đất là của bà H nên bà không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng giữ nguyên văn bản công chứng số 00004314 ngày 11/8/2015 của Văn phòng công chứng huyện K.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Ngọc H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là ông Phạm Đông A trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/11/2001, cho hộ bà H (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081704 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/10/2015, cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T là do nông trường cà phê S, huyện A (nay là huyện K) cấp cho bà H vào ngày 10/9/1996, vì thời gian này bà H đang làm công nhân cho nông trường cà phê S, ngoài thửa đất này ra bà H còn được nông trường cà phê S cấp cho 01 thửa đất khác diện tích 900m² cùng tọa lạc tại xã S, huyện A (nay là huyện K). Anh Hà Mạnh M cho rằng ông L và bà H chung sống với nhau từ năm 1994, đến năm 1995 ông L và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 5472b (nay là thửa đất 9274) là không đúng, vì thực tế ngày 23/3/1996 ông L với vợ cũ là bà Đinh Thị Thanh T mới ly hôn, năm 1997 ông Hà Mạnh L mới chuyển về sống với bà H như vợ chồng, đến ngày 09/5/1997 ông Hà Mạnh L và 02 con riêng của ông L là Hà Mạnh M, Hà Thị Thanh B mới nhập khẩu vào sổ hộ khẩu 1008 do bà H làm chủ hộ, mục đích để anh M, chị B có quyền lợi đi học. Trước khi ông Hà Mạnh L qua đời, ngày 20/12/2008 ông L đã lập di chúc có sự chứng kiến của người làm chứng và xác nhận của địa phương, theo bản di chúc thì anh M không có quyền lợi gì đối với thửa đất trên, anh M và chị B mỗi người đều đã có 01 bản di chúc, nhưng anh M không cung cấp cho Tòa án. Nay anh M khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 00004314 ngày 11 tháng 8 năm 2015 của Văn phòng công chứng K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T vô hiệu là không đúng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên văn bản công chứng số 00004314 ngày 11 tháng 8 năm 2015 của Văn phòng công chứng K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ liên quan đến di chúc ông L để lại. Trong khi đó, bà H có cung cấp các giấy tờ thể hiện đất bà H được cấp trước khi chung sống với ông L. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc bà H tự ý làm sai hộ khẩu và Văn phòng công chứng huyện K công chứng hợp đồng không căn cứ vào hộ khẩu của bà H tại thời điểm cấp đất dẫn đến việc nhận định một số nội dung của Bản án chưa chính xác và tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu là chưa đủ cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản về việc giao nộp một số tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nên các chứng cứ này không thể hiện rõ do ai cung cấp (BL: 38, 55) là vi phạm quy định tại Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 20/12/2017 Tòa án ra Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Ngày 05/01/2018, bà H, A, Ông H, bà T vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông M, người đại diện theo ủy quyền của bà Bình, Đại diện văn phòng công chứng huyện K nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên họp nhưng Tòa án không hỏi các đương sự xem có đồng ý tiến hành phiên họp không mà lập “*Biên bản về việc không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được*” là vi phạm quy định tại Điều khoản 3, Điều 209, Điều 210, và khoản 1 Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi tạm dừng phiên tòa lần 1, cấp sơ thẩm tiếp tục thu thập các chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án nhưng hồ sơ vụ án thể hiện các chứng này không được công khai trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chưa đảm bảo quyền tranh tụng của các đương sự. Anh Hà Trần Tuấn A là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng hồ sơ không lưu các tài liệu là phiếu báo phát của Bưu chính thể hiện việc đã tổng đạt hoặc không tổng đạt được các văn bản tố tụng, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 175, khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện ông H, bà T và không có đơn thay đổi nội dung đơn kiện về người bị kiện. Tại Thông báo số 70a ngày 12/2/2018, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn liên quan trực tiếp đến Văn phòng công chứng K thực hiện nên xác định Văn phòng công chứng huyện K là bị đơn, còn Ông H, bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm chưa xác minh rõ hồ sơ cấp đất cho bà H đang được lưu trữ ở đâu, không thu thập hồ sơ cấp đất cho bà H vào năm 2001 để xem xét đất cấp cho những ai, ai có quyền, lợi ích đối với đất thừa đất... là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Ngọc H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Ngô Ngọc H và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 5472b, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405457 do UBND huyện A (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/11/2001 cho hộ bà H (nay điều chỉnh thành thửa đất số 9274) tờ bản đồ số 27, với diện tích 280m² tọa lạc tại Thôn M, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081704 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/10/2015, cho ông Ngô Ngọc H và bà Trần Thị T là tài sản chung của bà Nguyễn Thị H và ông Hà Mạnh L nhưng chưa xác minh, thu thập hồ sơ xin cấp đất của hộ bà Nguyễn Thị H vào năm 2001 gồm những ai để xác định thành viên trong hộ, theo quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự thì tài sản chung của hộ gia đình phải do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung, tại thời điểm này tại sổ hộ khẩu đã có tên ông Hà Mạnh L, anh Hà Hạnh M, chị Hà Thị Thanh B nhưng sổ hộ khẩu là một phương thức quản lý nhân khẩu, việc đăng ký tên trong sổ hộ khẩu chỉ có ý nghĩa trong việc quản lý hành chính, có giá trị xác định nơi thường trú của công dân. Còn việc chia đất, ai có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là người sử dụng đất hợp pháp. Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy cấp sơ thẩm không thu thập và xác minh hồ sơ xin cấp đất của hộ bà Nguyễn Thị H mà nhận định thửa đất là tài sản chung của ông L, bà H là chưa đủ cơ sở.

[2.2] Tại hồ sơ thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H cung cấp 01 thẻ cấp đất do Nông trường cà phê S (nay là Thôn M), huyện A (nay là huyện K), cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 10/9/1996, diện tích 282m², tọa lạc tại đội 11 nông trường S, theo bà H đây chính là lô đất đang tranh chấp, nguồn gốc bà được cấp khi bà đang làm công nhân của Nông trường S, tại công văn trả lời của Công an huyện K ngày 12/4/2018 thể hiện ngày 01/6/1995 bà Nguyễn Thị H đã đăng ký thường trú tại Nông trường S, xã E, huyện A và đã được cấp sổ hộ khẩu mẫu số NK3, quyển số 1008 trong đó chỉ có 01 nhân khẩu khác là anh Hà Trần Tuấn A là con trai ruột của bà H, nhưng đến ngày 09/9/1997 ông Hà Mạnh L và 02 con riêng của ông L là anh Hà Mạnh M, chị Hà Thị Thanh B mới nhập khẩu vào sổ hộ khẩu 1008 do bà Nguyễn Thị H đứng tên làm chủ hộ, vậy thời điểm năm 1996 khi bà H được nông trường S cấp đất, ông L đã về chung sống như

vợ chồng với bà H chưa? Đất do nông trường S cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H thì lúc này “hộ” bà H gồm những ai, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất cấp cho ai là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Việc cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hình thức của văn bản công chứng số 00004314 ngày 11/8/2015 của Văn phòng công chứng huyện K có sự lừa dối và vi phạm pháp luật do khi bà H tự ý làm lại sổ hộ khẩu đứng tên một mình bà và tự ý chuyển nhượng đất cho ông H, bà T để tuyên hủy hợp đồng mà không nhận định về nội dung bên trong, chưa làm rõ được tài sản trên có phải là tài sản chung không, việc bà H tự ý làm lại sổ hộ khẩu, đứng tên một mình bà H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang nhượng cho ông H, bà T trên thực tế có ảnh hưởng gì đến quyền lợi của anh M, chị H không? và ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là người nhận chuyển nhượng ông H, bà T mua bán hợp pháp, ngay tình là chưa giải quyết triệt để vụ án. Vì vậy, kháng cáo của ông Ngô Ngọc H và bà Nguyễn Thị H là có cơ sở, cần chấp nhận.

[2.3] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mặc dù vẫn có mặt nguyên đơn và bị đơn là vi phạm khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Mặt khác, tại cấp phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Trần Tuấn A cung cấp 01 Bản di chúc do ông Hà Mạnh L và bà Nguyễn Thị H viết đề ngày 20/12/2008. Đây là tài liệu, chứng cứ mới cần được xem xét, đánh giá lại tại cấp sơ thẩm.

Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, việc xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND huyện K giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Ngô Ngọc H và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Ngọc H và bà Nguyễn Thị H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 15/5/2018, của Tòa án nhân dân huyện

Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Ngọc H và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô Ngọc H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001426 ngày 30/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Phạm Đông A nộp thay theo biên lai số AA/2017/0007111 ngày 29/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND h. Cư Kuin;
- Chi cục THA h. K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung