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

Bản án số: 101 /2018/DS-PT.
Ngày 02 - 7 - 2018.
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.
Các thẩm phán: Ông Triệu Quốc Hiếu.
Bà Trần Thị Ngọc Dung.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:***
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2017/TLPT - DS ngày 05 tháng 12 năm 2017, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2017/DS - ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng nghị và bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thu Y, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* + Ông Lê Vũ B, sinh năm 1948 (Có mặt).

Địa chỉ: đường Nguyễn H, phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh long.

+ Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: đường Hùng V, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

+ Bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Phó Cơ Đ, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M: Ông Tô Vĩnh H, sinh năm 1980. Địa chỉ: đường Lưu Văn L, phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

+ Bà Hồ Thị Thu Th (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

+ Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

+ Anh Phan Duy K, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

+ Chị Phan Thị Thủy T, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Địa chỉ: đường 30/4, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long: Ông Nguyễn Trung K – Chức vụ - Chủ tịch (Có văn bản xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 (Có mặt).

+ Anh Nguyễn Khoa N, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T là bị đơn trong vụ án. Bà Trần Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2013, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/4/2013 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hồ Thị Thu Y trình bày:

Bà Hồ Thị Thu Y là chủ sử dụng thửa đất số 4, diện tích 216,6m^2, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Trên đất có căn nhà tường cấp 4 do gia đình bà Y xây dựng để sinh sống từ trước đến nay, bà Y được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2006, bà Y nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan chức năng về cất giữ trong nhà. Đến tháng 3 năm 2010 khi làm vệ sinh dọn dẹp đồ đạc trong nhà thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, bà Y làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gởi đến Công an phường C, thành phố Vĩnh Long và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Long. Sau khi tiếp nhận đơn phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Long báo cho bà Y biết thửa đất của bà Y đã được bán cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T, nên bà Y gởi đơn đến Công An thành phố Vĩnh Long yêu cầu giải quyết. Qua làm việc của Công an thành phố Vĩnh Long tại biên bản ngày 31/10/2011 bà Hồ Thị Thu S (Chị ruột của bà Y) khai: Năm 2009, bà Hồ Thị Thu S và em ruột bà S là bà Hồ Thị Thu Th lấy trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân của bà Hồ Thị Thu Y, sau đó thay

hình bà S vào giấy chứng minh nhân dân của bà Y. Bà S và bà Th đến Văn phòng Công chứng Phương A để bà S giả mạo bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4, diện tích 216,6m^2, tờ bản đồ số 31 nêu trên cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T giá 350.000.000đ, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phương A chứng nhận.

Tại thông báo số: 09/TB.CQĐT ngày 02/3/2012 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Vĩnh Long xác định bà Hồ Thị Thu S có dấu hiệu tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng không truy cứu trách nhiệm hình sự đối với bà Hồ Thị Thu S, vì bà S đã chết. Chưa đủ cơ sở chứng minh bà Hồ Thị Thu Th có đủ yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, vì chưa làm việc được với bà Th, do đó khi nào làm việc được với bà Th sẽ tiếp tục điều tra, xử lý theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thu Y (Do bà Hồ Thị Thu S giả mạo) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Vũ B là giả mạo cho nên không được pháp luật thừa nhận. Do đó bà Hồ Thị Thu Y có nhu cầu lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long để được giải quyết theo thủ tục dân sự.

Trước khi khởi kiện vụ án tại Tòa bà Y yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Hồ Thị Thu Th được Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long ra Quyết định số: 27/2012/VDS-ST ngày 27/11/2012, bà Y đã đăng trên báo ngày của Trung ương trong ba số liên tiếp và phát trên Đài truyền hình Trung ương ba lần trong ba ngày liên tiếp, nhưng bà Th đã bỏ nơi cư trú đi biệt tích không về.

Sau khi ký kết hợp đồng với bà S (Giả mạo bà Y) thì ông B và ông T đăng ký và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long chỉnh lý cho ông B và ông T đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/5/2009. Sau đó, ông B và ông T được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2010. Tuy, ông B và ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhà và đất tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do bà Y và gia đình bà Y quản lý sử dụng. Bà Y là chủ sử dụng đất không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông B và ông T nên bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 ghi tên bà Hồ Thị Thu Y với ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T ngày 09/3/2010.

Tại đơn phản tố đề ngày 11/9/2013 và các lời khai tiếp theo bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Vào tháng 5 năm 2009, qua lời giới thiệu của bà Trần Thị M, ông B và ông T đồng ý mua lô đất của bà Hồ Thị Thu Y đứng tên là thửa số 4, diện tích 216,6m^2, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Thời điểm thỏa thuận giao dịch ông B và ông T không biết mặt bà Hồ Thị Thu Y và bà Hồ Thị Thu Th, nhưng đến khi Công an làm việc mới biết bà Hồ Thị Thu Y bán đất cho ông B và ông T là bà Hồ Thị Thu S giả mạo bà Hồ Thị Thu Y chuyển nhượng đất cho ông B và ông T. Ông B và ông T không biết bà S, bà Th có quan hệ

như thế nào với bà Y. Bà M bảo đảm với ông B, ông T lô đất giao dịch do bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp lệ. Bà M sẽ đứng ra lập thủ tục và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nên ông B và ông T thống nhất mua lô đất của bà Y với giá 350.000.000đ.

Ngày 18/5/2009 bà M tự lập thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên, kêu ông B và ông T đến Văn phòng Công chứng Phương A đưa cho ông B và ông T hợp đồng, bà Hồ Thị Thu Y ký tên bên chuyển nhượng, ông B và ông T ký tên bên nhận chuyển nhượng, bà M chứng nhận hợp đồng. Ông B và ông T trả đủ số tiền 350.000.000đ cho bà Y theo lời giới thiệu của bà M lúc đó.

Đến ngày 09/3/2010 ông B và ông T được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 449244 và số BB 449245. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B và ông T là cấp đồng sử dụng (Sử dụng chung thửa đất).

Ông B và ông T cho rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông B, ông T đã bị bà Trần Thị M Công chứng viên Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A gian dối ngay từ khi thỏa thuận xác lập hợp đồng.

Do đó, ông B và ông T phản tố:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B đối với phần đất đã thực hiện giao dịch có diện tích 216,6m^2, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại: Khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc bà Trần Thị M trưởng Văn phòng Công chứng Phương A phải có trách nhiệm trả cho ông B ông T số tiền nhận chuyển nhượng đất là 350.000.000đ và tiền lãi của 04 năm là 250.000.000đ.

Tại bản giải trình đơn phản tố đề ngày 24/6/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Về thủ tục: Ngày 18/5/2009 bên chuyển nhượng là người phụ nữ mang tên Hồ Thị Thu Y cùng em ruột là Hồ Thị Thu Th trực tiếp đến Văn phòng Công chứng Phương A xuất trình bản gốc giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ Thị Thu Y. Bên nhận chuyển nhượng ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T đến sau cũng mang theo xuất trình bản gốc giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Như vậy, về mặt thủ tục các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết để thực hiện hành vi công chứng theo pháp luật quy định. Sau đó hai bên yêu cầu lập thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và Văn phòng Công chứng đã chứng nhận đúng thủ tục luật định.

Về nội dung: Tại Điều 6 của hợp đồng các bên cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất ghi trong hợp đồng là đúng sự thật, thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng này là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Các bên thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Xuất phát từ việc các bên xuất trình bản gốc giấy tờ nêu trên và các đoan được ghi nhận tại Điều 6 của loại hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và khi giao kết hợp đồng các bên đều có mặt tại trụ sở Văn phòng Công chứng nên Công chứng viên tiến hành chứng nhận hợp đồng theo quy định.

Công chứng viên không phải giám định viên nên không thể thực hiện chức năng giám định người thật hay người giả nhất là khi hai bên mang đầy đủ bản gốc đều là giấy tờ thật và người trong giấy chứng minh nhân dân giống với người ở ngoài và họ cam đoan họ chính là người có hộ tịch đúng giấy tờ đã xuất trình tại Văn phòng công chứng. Vì vậy, Công chứng viên không có lỗi đối với việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của bà Hồ Thị Thu Y.

Đối với người giả danh bà Hồ Thị Thu Y đến Văn phòng Công chứng Phương A ký hợp đồng chuyển nhượng đất là người trực tiếp vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho nên Tòa án buộc người có hành vi vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho ông B và ông T.

Trong những người trên người nào trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất do ông B và ông T giao phải có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông B và ông T và phải bồi thường thiệt hại phát sinh theo hợp đồng.

Theo quy định của pháp luật công chứng viên không thể bồi thường thiệt hại khi hành vi công chứng không có lỗi và cũng không thể bắt công chứng viên phải bồi thường thiệt hại thay cho những hành vi của người khác cố ý vi phạm pháp luật.

Do đó bà M không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông B và ông T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chồng của bà Hồ Thị Thu S, ông Đ và bà S cưới nhau vào năm 1980 sống chung đến năm 2011 bà S chết. Từ năm 1980 đến năm 2011 bà S và ông Đ sống chung hộ gia đình không có ly hôn. Vợ chồng ông Đ, bà S có hai con chung tên là: Phan Duy K, sinh năm 1981 và Phan Thị Thủy T, sinh năm 1988. Ông Đ và bà S không có tài sản chung. Ông Đ không biết việc bà S và bà Th lấy trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y bán cho ông B và ông T. Bà S không có mang tiền bán đất về nhà. Nên ông Đ không phải thực hiện nghĩa vụ do bà S chết để lại.

Tại Công văn số 398/UBND-NC ngày 18/7/2017 Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long có nội dung như sau:

Thửa đất số 4, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tờ bản đồ số 31, tọa lạc phường 9, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do bà Hồ Thị Thu Y đứng tên được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 176689, ngày 27/7/2006.

Ngày 18/5/2009 bà Hồ Thị Thu Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T, ông B và ông T đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, ngày 26/5/2009 ông B và ông T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long chỉnh lý đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/01/2010 ông B và ông T có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long xác nhận ngày 01/02/2010 là đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới, đến ngày 02/02/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long xác nhận đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/3/2010 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 449244 và ông B được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 449245. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B và ông T đúng quy định của pháp luật. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B và ông T là cấp đồng sử dụng (Sử dụng chung thửa đất có kèm theo Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và ông T).

Tại tờ tường trình ngày 24/4/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Duy K và chị Phan Thị Thủy T trình bày:

Bà Hồ Thị Thu S (Là mẹ của anh, chị) giả mạo bà Hồ Thị Thu Y mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y chuyển nhượng cho ông B và ông T, anh K và chị T không biết. Anh K và chị T không có quyền lợi gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2017/DS-ST, ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Áp dụng;

- Các Điều 26,34,35,39,147,235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 122, 127, 132, 137, 305, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 38, 71 Luật Công chứng năm 2014; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 về án phí, lệ phí của Tòa án và danh mục ban hành kèm theo. Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là hợp đồng vô hiệu.

Hủy một phần Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị.

Bà Hồ Thị Thu Y liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Hồ Thị Thu Th phải trả cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B số tiền chuyển nhượng đất 350.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B:

Buộc bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A trả cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 62.500.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B đòi bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng công chứng Phương A trả sồ tiền chuyển nhượng đất 350.000.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/10/2017 bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu Y.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 449244 và số BB 449245 do Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp cùng ngày 09/3/2010 cho ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Vũ B.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu Y hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và ông T. Thì ông B và ông T yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng phương A phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 350.000.000đ và tiền lãi của 04 năm là 250.00.000đ. Cộng chung là 600.000.000đ.

Ngày 01/11/2017 bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Bà M không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T số tiền 62.500.000đ. Vì khi vụ án xãy ra Cơ quan Công an thành phố Vĩnh Long có mời bà M làm việc, bà M mới được biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T ký kết ngày 18/5/2009 thực chất là hợp đồng vay nợ, như vậy hợp đồng không chỉ vô hiệu do người giả ký mà còn bị vô hiệu bởi bản chất thực của hợp đồng không phải là mua bán chuyển nhượng mà là vay nợ.

Công chứng viên đã làm tròn trách nhiệm khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T ký kết ngày 18/5/2009, việc thay đổi hình ảnh trên giấy tờ là ngoài khả năng nhận biết của Công chứng viên.

Ngày 03/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị số: 98/ QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2017/DSST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Do Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long có những vi phạm về tố tụng và nội dung như sau:

Vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 19/7/2011, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Vĩnh Long (Văn bản kiến nghị số 589/2011/KN-TATP) kèm theo đơn tố cáo của bà Y, nội dung tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Hồ Thị Thu S và bà Hồ Thị Thu Th. Sau khi xác minh Cơ quan điều tra Công an thành phố Vĩnh Long thông báo kết quả xác minh cho bà Y, nội dung xác định vụ việc có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhưng bà Hồ Thị Thu S đã chết nên không truy cứu trách nhiệm hình sự. Riêng đối với bà Th, chưa đủ cơ sở chứng minh bà Th có đủ yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, vì chưa làm việc được với bà Th. Trong vụ án này lẽ ra, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Vĩnh Long căn cứ Điều 103, Điều 104 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2003 ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự tiến hành hoạt động điều tra đối với bà S và bà Th mới đúng quy định về giải quyết tố giác, tin báo tội phạm và kiến nghị khởi tố.

Do Cơ quan điều tra Công an thành phố Vĩnh Long chưa xác minh làm rõ hành vi của bà Th có đủ yếu tố cấu thành tội phạm như nội dung kiến nghị của Tòa án và đơn tố cáo của bà Y để xử lý theo quy định của pháp luật hình sự. Nhưng Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thụ lý tranh chấp về dân sự, giải quyết tranh chấp hợp đồng, bồi thường hậu quả thiệt hại, trách nhiệm bồi thường của những người liên quan khi chưa có kết luận của Cơ quan điều tra đối với tính chất, mức độ, hành vi của bà Th có phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản hay không. Nếu bà Th phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì phải xử lý bà Th về hình sự. Do đó việc thụ lý giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp này là chưa đúng.

Về thu thập và đánh giá chứng cứ:

Bản án sơ thẩm nhận định Công chứng viên Trần Thị M thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y (Do bà S giả mạo) với ông B, ông T có một phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là: "Không kiểm tra, đối chiếu dấu vân tay trên giấy chứng minh nhân dân của người yêu cầu công chứng dẫn tới việc không phát hiện được giấy chứng minh nhân và người yêu cầu công chứng không phải là một người" là không đúng quy định tại Điều 8 Luật công chứng năm 2006.

Điều 8 Luật công chứng năm 2006 quy định: Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó.

Theo tài liệu của vụ án thể hiện Công chứng viên Trần Thị M đã kiểm tra bản chính các giấy tờ cần thiết liên quan đến công chứng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối chiếu hình ảnh trong giấy chứng minh nhân dân phù hợp với người yêu cầu công chứng nên đã thực hiện công chứng hợp đồng, còn dấu vân tay trên giấy chứng minh nhân dân của người yêu cầu công chứng thì mắt thường không thể phát hiện được mà phải có phương tiện kỹ thuật phù hợp. Do đó bản án sơ thẩm xác định Công chứng viên có lỗi trong việc công chứng hợp đồng để buộc Công chứng viên bồi thường thiệt hại trong vụ án này là không có căn cứ. Mặt khác, bị đơn cho rằng Công chứng viên giới thiệu cho bị đơn mua nhà và đất này thì cần phải xem xét Công chứng viên có biết nhà, đất này là của ai. Nếu Công chứng viên biết bà S giả mạo giấy chứng minh nhân dân nhưng vẫn thực hiện công chứng hợp đồng và gây thiệt hại cho bà Y, ông B, ông T thì phải xem xét trách nhiệm hình sự của Công chứng viên trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nếu Công chứng viên có lỗi thì khi khởi tố vụ án hình sự về tội lừa đảo phải xem xét vai trò của Công chứng viên. Nếu Công chứng viên không biết và không thể biết tình trạng bà S giả mạo bà Y để lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông B, ông T thì Công chứng viên không có lỗi.

Do cơ quan Cảnh sát điều tra chưa có quyết định khởi tố hay không khởi tố vụ án hình sự nên không có cơ sở giải quyết tranh chấp dân sự và xác định lỗi để buộc Công chứng viên chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.500.000đ cho bị đơn.

Qua lời khai của ông Nguyễn Mạnh H (BL165-166), bà Lê Thị Cẩm H (BL 175-178), bà Bùi Cẩm N (BL 181- 182) tại Cơ quan điều tra Công an thành phố Vĩnh Long đều có nội dung trình bày: Ông Nguyễn Mạnh H là người trực tiếp giao 350.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Y (Tức bà S giả mạo) nhận, không phải bà Th nhận. Bà S thừa nhận trực tiếp nhận tiền từ ông H nhưng đã giao lại cho bà Th. Ngoài lời khai của bà S thì không có chứng cứ nào thể hiện bà Th nhận tiền từ ông H hoặc nhận tiền từ ông B, ông T. Cơ quan điều tra chưa xác định bà Th có cùng bà S thực hiện việc giả mạo tráo đổi hình của bà S trên giấy chứng minh nhân dân của bà Y để bà S ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất hay không? Bà Th có nhận tiền như lời trình bày của bà S hay không? Nhưng bản án sơ thẩm buộc bà Th trả lại 350.000.000đ cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T là chưa đủ căn cứ.

Hiện nay bà S đã chết thì những người thừa kế theo pháp luật của bà S phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, hoàn trả số tiền trên cho người nhận chuyển nhượng đất trong phạm vi di sản của bà S để lại theo quy định tại Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc bà S có để lại di sản hay không? Gồm những tài sản gì để làm căn cứ xác định trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại của những người thừa kế của bà S. Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Đ chồng bà S và Công văn số 409/UBND-NC ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long xác nhận bà S không có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn phường C, thành phố Vĩnh Long, từ đó nhận định bà S không để lại tài sản thừa kế nên chồng, con bà S không có nghĩa vụ trả thay cho bà S số tiền đã nhận chuyển nhượng nhà, đất là 350.000.000đ từ người mua là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đảm bảo tính khách quan.

Do bản án sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng và nội dung như trên nên cần phải hủy án, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại mới đảm bảo đúng pháp luật cũng như đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát vẫn bảo lưu kháng nghị.

Bị đơn ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T vẫn bảo lưu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A có ông Tô Vĩnh H làm đại diện vẫn bảo lưu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T. Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 38 và Điều 71 Luật công chứng năm 2014 là không đúng. Vì hoạt động công chứng liên quan trong vụ án được thực hiện vào năm 2009 do Luật công chứng năm 2006 điều chỉnh. Bà M không có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do vậy, trong trường hợp này bà M không có nghĩa vụ bồi thường cho ông B và ông T, nên kháng cáo của bà M là có căn cứ để chấp nhận. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận. Vì, Bản án sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng và nội dung nên cần phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải

quyết lại theo thủ tục chung mới đảm bảo đúng pháp luật cũng như đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thu thập thêm chứng cứ và xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục:

- Ngày 03/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị số: 98/ QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2017/DSST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Kháng nghị còn trong thời hạn luật định theo Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ngày 18/10/2017 bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí vào ngày 03/11/2017. Ngày 01/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí vào ngày 02/11/2017. Đơn kháng cáo của ông B, ông T và bà M còn trong thời hạn luật định theo Điều 273 và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và kháng cáo của ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T và bà Trần Thị M được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tại thông báo số: 09/TB.CQĐT ngày 02/3/2012 của Cơ quan điều tra Công an thành phố Vĩnh Long xác định bà Hồ Thị Thu S có dấu hiệu tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng không truy cứu trách nhiệm hình sự đối với bà Hồ Thị Thu S, vì bà S đã chết. Chưa đủ cơ sở chứng minh bà Hồ Thị Thu Th có đủ yêu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, vì chưa làm việc được với bà Th, do đó khi nào làm việc được với bà Th sẽ tiếp tục điều tra, xử lý theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thu Y cho ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Vũ B là giả mạo cho nên không được pháp luật thừa nhận. Do đó bà Hồ Thị Thu Y có nhu cầu lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long để được giải quyết theo thủ tục dân sự. Sau khi nhận được thông báo của Cơ quan điều tra Công an thành phố Vĩnh Long bà Y yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết việc dân sự thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Hồ Thị Thu Th, được Tòa án chấp nhận ra Quyết định số: 27/2012/VDS-ST ngày 27/11/2012. Đến ngày 12/4/2013 bà Y làm đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và

khoản 9 Điều 25; Điều 33 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011.

Bản án sơ thẩm áp dụng Luật Công chứng năm 2014 để nhận định Công chứng viên Trần Thị M thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y (Do bà S giả mạo) với ông B, ông T có một phần lỗi của Công chứng viên làm cho hợp đồng vô hiệu là: "Không kiểm tra, đối chiếu dấu vân tay trên giấy chứng minh nhân dân của người yêu cầu công chứng dẫn tới việc không phát hiện được giấy chứng minh nhân và người yêu cầu công chứng không phải là một người" là chưa chính xác không đúng quy định tại Điều 8 Luật công chứng năm 2006, bà M Công chứng hợp đồng vào năm 2009 thời điểm này Luật Công chứng năm 2006 đang có hiệu lực, thì phải áp dụng Luật Công chứng năm 2006 để giải quyết, cho nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vấn đến này được chấp nhận. Điều 8 Luật công chứng năm 2006 quy định: Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó. Theo tài liệu của vụ án thể hiện Công chứng viên Trần Thị M đã kiểm tra bản chính các giấy tờ cần thiết liên quan đến công chứng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối chiếu hình ảnh trong giấy chứng minh nhân dân phù hợp với người yêu cầu công chứng nên đã thực hiện công chứng hợp đồng, còn dấu vân tay trên giấy chứng minh nhân dân của người yêu cầu công chứng thì mắt thường không thể phát hiện được mà phải có phương tiện kỹ thuật phù hợp. Do đó bản án sơ thẩm xác định công chứng viên có lỗi trong việc công chứng hợp đồng để buộc Công chứng viên chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.500.000đ cho bị đơn là không có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/5/2009 giữa bà Y (Do bà S giả mạo) và ông B, ông T là vô hiệu. Vì, tại kết luận giám định số 234/KLGĐ-PC54 ngày 14/10/2011 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long kết luận " Chữ ký Hồ Thị Thu Y trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 là chữ ký giả mạo" (BL201). Cho nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y với ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T và hủy một phần Quyết định 276/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị. Tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở và phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 449244 và số bìa BB 449245 do Ủy ban nhân dân

Thành phố Vĩnh Long cấp cho ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T cùng ngày 09/3/2009 mới đảm bảo cho việc thi hành án.

Mặc khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2011 của Công an thành phố Vĩnh Long ông Nguyễn Mạnh H trình bày: Ông H quen biết với bà Lê Thị Cẩm H và bà H là người giới thiệu cho ông để ông chỉ cho ông B và ông T hùn mua thửa đất mang tên Hồ Thị Thu Y (BL163-164), tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2011 của Công an thành phố Vĩnh Long bà Lê Thị Cẩm H trình bày: Bà H là người giới thiệu cho ông Ba H đại diện cho phía ông B, ông T mua đất của bà Y (BL 175-178), như vậy bà M là Công chứng viên công chứng hợp đồng không phải là người giới thiệu cho ông B và ông T mua đất của bà Y, tại biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2011 của Công an thành phố Vĩnh Long bà Bùi Cẩm N trình bày: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, ông T bà Y (Tức bà S giả mạo có trả nợ cho bà N tại Văn phòng Công chứng phương A với tổng số tiền gần 90.000.000đ) (BL 181- 182). Bên cạnh đó, ông H, bà H, bà N đều nhìn thấy ông H là người đại diện cho ông B và ông T trực tiếp giao 350.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Y (Tức bà S giả mạo) và bà Th là người đi cùng bà S cùng nhận. Bà S cho rằng bà Th là người nhận tiền chuyển nhượng đất. Ngoài lời khai của bà S thì không có chứng cứ nào thể hiện một mình bà Th nhận tiền từ ông H hoặc nhận tiền từ ông B, ông T mà do bà s và bà Th cùng nhận tiền. Nhưng bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hai bên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản này và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Hồ Thị Thu S và bà Hồ Thị Thu Th phải trả lại cho ông B, ông T 350.000.000đ, bà S chết năm 2011 không để lại tài sản thừa kế nên chồng và con bà S không có nghĩa vụ trả thay cho bà S số tiền trên, nên buộc một mình bà Th trả lại 350.000.000đ cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T là chưa đủ căn cứ. Vì, tại Công văn số 1063/UBND-NC ngày 05/6/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long xác định: Căn cứ tài liệu địa chính lưu trữ hiện có tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long ghi nhận thửa 187, diện tích 192,9m^2, loại đất thổ vườn, tờ bản đồ số 29 (Tư liệu 60/CP), tọa lạc tại phường C, thành phố Vĩnh Long, chủ sử dụng đất là hộ Phan Văn Đ (Chồng bà Hồ Thị Thu S), số chứng minh nhân dân 330735888 được UBND thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố Vĩnh Long) ký cấp giấy chứng nhận ngày 11/6/2004, số phát hành Y 853484. Khi thực hiện đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận theo dự án Vlap được ghi nhận thành thửa số 187, tờ bản đồ số 29 (Chưa có giấy chứng nhận), bà S là vợ ông Đ và là thành viên

trong hộ của ông Đ, nên bà S chết có để lại di sản thừa kế là một phần trong thửa đất số 187. Nên những người hưởng thừa kế của bà S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do bà S chết để lại. Những người thừa kế theo pháp luật của bà S là ông Phan Văn Đ (Là chồng bà S) và các con của bà S là anh Phan Duy K, chị Phan Thị Thủy T phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, cùng liên đới với bà Th hoàn trả số tiền 350.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và phải bồi thường thiệt hại đối với phần lỗi của bà S bà Th gây ra cho người nhận chuyển nhượng đất là ông B và ông T trong phạm vi di sản của bà S để lại theo quy định tại Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005. Khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phải xem xét đến thiệt hại và lỗi của các bên.

Về hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bà Th, ông Đ, anh K và chị Thủy T phải có nghĩa vụ liên đới trả ông B và ông T 350.000.000đ tiền chuyển nhượng đất.

Về thiệt hại: Số tiền thiệt hại được tính như sau. Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế theo trích đo bản đồ địa chính khu đất là 211,7m^2 x giá đất theo biên bản định giá là 3.500.000đ = 740.950.000đ. Giá trị thiệt hại là: 740.950.000đ – 350.000.000đ = 390.950.000đ.

Về lỗi: Bà S giả mạo bà Y để ký chuyển nhượng đất cho ông B, ông T. Bà S cùng bà Th nhận tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000đ của ông B, ông T. Còn ông B và ông T là người mua đất, nhưng không biết đất ở đâu, có ai đang sống trên đất đó không. Nhằm tạo điều kiện cho bà S giả mạo bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Cho nên bà S, bà Th, ông B, ông T đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ông B, ông T tự chịu 50% thiệt hại là 390.950.000đ x 50% = 195.475.000đ. Còn bà Th và những người thừa kế của bà S là ông Đ, anh K và chị Thủy T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông B, ông T 50% thiệt hại là 390.950.000đ x 50% = 195.475.000đ. Như vậy bà Th, ông Đ, anh K và chị Thủy T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B và ông T 350.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất và liên đới bồi thường thiệt hại cho ông B, ông T 195.475.000đ. Đây là nghĩa vụ liên đới theo phần nên buộc bà Th có nghĩa vụ trả cho ông B và ông T ½ tiền chuyển nhượng đất là 175.000.000đ và ½ tiền bồi thường thiệt hại cho ông B và ông T là 97.737.500đ. Buộc ông Đ, anh K và chị Thủy T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B và ông T ½ tiền chuyển nhượng đất là 175.000.000đ và ½ tiền bồi thường thiệt hại cho ông B và ông T là 97.737.500đ trong phạm vi di sản của bà S để lại.

Từ đó cho thấy cấp sơ thẩm chưa vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung nên không cần phải hủy án, mà chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T:

Xét việc, bị đơn ông B và ông T yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu Y và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B là không có cơ sở chấp nhận. Vì bà Y là chủ sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long không có chuyển nhượng cho ông B và ông T mà bị bà S lấy trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân của bà Y (Thay hình bà S vào giấy chứng minh nhân dân của bà Y), bà S giả mạo bà Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và ông T, nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Y, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y (Do bà Hồ Thị Thu S giả mạo) và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long và hủy một phần Quyết định số: 276/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B tại thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị là có sơ sở.

Xét việc, ông B và ông T yêu cầu bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng phương A phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 350.000.000đ và tiền lãi của 04 năm là 250.00.000đ. Cộng chung vốn và lãi 600.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận. Vì, đối chiếu theo Điều 8 Luật công chứng năm 2006 Công chứng viên không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2009 giữa bà Hồ Thị Thu Y (Do bà Hồ Thị Thu S giả mạo) và ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B. Ông B và ông T cho rằng bà Trần Thị M là Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A giới thiệu cho ông B và ông T nhận chuyển nhượng đất thửa số 4, tờ bản đồ số 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long của bà Hồ Thị Thu S giả mạo (Bà Hồ Thị Thu Y), nhưng ông B và ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

[2.3]. Xét kháng cáo của bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T số tiền 62.500.000đ là có cơ sở chấp nhận. Vì Công chứng viên Trần Thị M đã làm tròn trách nhiệm khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T ký kết ngày 18/5/2009, việc thay đổi hình ảnh trên giấy tờ là ngoài khả năng nhận biết của Công chứng viên.

[3]. Từ các nhận định trên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T; chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2017/DS-ST, ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phan Văn Đ, anh Phan Duy K và chị Phan Thị Thủy T liên đới nộp tiền án phí như sau: (175.000.000đ + 97.737.500đ) x 5% = 13.636.875đ, làm tròn số 13.636.800đ.

Buộc bà Hồ Thị Thu Th nộp tiền án phí như sau: (175.000.000đ + 97.737.500đ) x 5% = 13.636.875đ, làm tròn số 13.636.800đ.

Buộc ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T nộp tiền án phí không có giá ngạch là 200.000đ và tiền án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là [(600.000.000đ – 545.475.000đ) x 5%] = 2.726.250đ. Tổng cộng tiền án phí là 2.926.250đ, làm tròn số 2.926.200đ. Nhưng ông B là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí thuộc trường hợp miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông B là 1.463.100đ, còn lại buộc ông T nộp tiền án phí là 1.463.100đ được khấu trừ vào 14.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số Nº 016208 ngày 17/9/2013. Hoàn trả cho ông B và ông T số tiền 12.563.900đ.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Y 200.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số Nº 012656, ngày 12/4/2013.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T và bà Trần Thị M mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo các biên lai thu số Nº 0003537, Nº 0003538 cùng ngày 03/11/2017 và Nº 0003537 ngày 02/11/2017.

[6]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng:

Điều 122, Điều 127, Điều 132 và Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 3, Điều 24 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 và Điều 48 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T; chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng Công chứng Phương A.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2017/DS-ST, ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu Y; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Thu Y và ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T ký kết ngày 18/5/2009, chuyển nhượng thửa đất số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

5. Hủy một phần Quyết định số: 276/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T, ông Lê Vũ B thửa số 4, tờ bản đồ 31, diện tích 216,6m^2, loại đất ở đô thị. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 449244 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 449245 do Ủy ban nhân dân Thành phố Vĩnh Long cấp cho ông Lê Vũ B, ông Nguyễn Hoàng T cùng ngày 09/3/2009.

Bà Hồ Thị Thu Y có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Buộc ông Phan Văn Đ, anh Phan Duy K và chị Phan Thị Thủy T có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Vũ B ½ tiền chuyển nhượng đất là 175.000.000đ và ½ tiền bồi thường thiệt hại là 97.737.500đ. Cộng chung tiền

chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 272.737.500đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) trong phạm vi di sản của bà Hồ Thị Thu S.

7. Buộc bà Hồ Thị Thu Th trả ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Vũ B ½ tiền chuyển nhượng đất là 175.000.000đ và ½ tiền bồi thường thiệt hại là 97.737.500đ. Cộng chung tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 272.737.500đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

8. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên có quyền, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Hồ Thị Thu Y 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N^{o} 012656 ngày 12/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Phan Văn Đ, anh Phan Duy K và chị Phan Thị Thủy T liên đới nộp tiền án phí 13.636.800đ (Mười ba triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm đồng).

Buộc bà Hồ Thị Thu Th nộp tiền án phí 13.636.800đ (Mười ba triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm đồng).

Buộc ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T nộp tiền án phí không có giá ngạch là 200.000đ và tiền án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 2.726.200đ. Tổng cộng tiền án phí là 2.926.200đ. Ông B là người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông B là 1.463.100đ, còn lại buộc ông T nộp 1.463.100đ được khấu trừ vào 14.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số N^{o} 016208 ngày 17/9/2013. Hoàn trả cho ông B và ông T tiền tạm ứng án phí còn dư là 12.563.900đ (Mười hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm đồng).

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả ông Lê Vũ B và ông Nguyễn Hoàng T mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số N^{0} 0003537 và biên lai thu số N^{0} 0003538 cùng ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả bà Trần Thị M 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số N^{0} 0003530 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

11. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. 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, 7a, 7b 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.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trường

Nơi nhận:
- *TANDCC: 01b;*
- *VKSNDTVL: 02b;*
- *CA TAT: 01b;*
- *TAND TP Vĩnh Long: 01b;*
- *THADS TP Vĩnh Long: 02b;*
- *Đ/sự: 12b;*
- *Lưu: 06 b.*