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

Bản án số:13/2023/DS-PT
Ngày 24 - 3 -2023
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 SƠN LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh.

Ông Hoàng Văn Tuyền.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Việt Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà: Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/TLDS-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022 về việc; Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS - ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị N; địa chỉ: Tiểu khu NS, xã CM, huyện M S, tỉnh Sơn La "có đơn xin xét xử vắng mặt".

- *Bị đơn*: Ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T địa chỉ: Hợp tác xã C, xã M B, huyện MS, tỉnh Sơn La " ông D có mặt, bà Tủy quyền cho ông D vắng mặt".

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị L địa chỉ: Bản P, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La. "có mặt"

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

+ Ông Cao Trường S, địa chỉ: Tiểu khu , thị trấn H L, huyện MS, tỉnh Sơn La "vắng mặt".

+ Ông Hoàng Văn Y (đã chết) và bà Hà Thị I; địa chỉ: Bản P, xã C M, huyện MS, tỉnh Sơn La. Người thừa kế quyền nghĩa tố tụng của ông Hà Văn Y bà Hà Thị I (là vợ). "vắng mặt có lý do tại phiên tòa".

+ Văn phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do ông Hà Văn L là đại diện; địa chỉ: Bản G, phường Q, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, "vắng mặt".

+ Bà Trần Thị Lvà ông Bùi Xuân H; địa chỉ: Bản P, xã C M, huyện MS, tỉnh Sơn La. " bà Lcó mặt, ông H ủy quyền cho bà L vắng mặt".

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, Luật sư Trần Xuân T, Thái Phương Q văn phòng Luật sư Đồng Đội, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. " ông T có mặt, bà Q vắng mặt".

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn D - Nguyên công chức, địa chính xã C M. Địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã C B, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La "Tòa án không triệu tập".

Do có kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn D bà CTT và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 02/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày như sau:

Từ năm 2007 đến năm 2008, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn Y nhiều lần, làm giấy tờ viết tay, tổng cộng thành thửa đất với chiều rộng theo đường quốc lộ 6 là 15m, chiều sâu 30m, tổng diện tích là 450m^2 (tính từ mốc lộ giới vào) tại Bản P, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn Y do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Ngày 22/9/2008, bà N và ông Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Chiềng Mung. Cán bộ địa chính xã Chiềng Mung là ông Nguyễn Văn D đã tiến hành đo đạc, lập biên bản xác minh nguồn gốc, diện tích đất nhận chuyển nhượng, có xác nhận của cán bộ phòng tài nguyên môi trường huyện Mai Sơn. Năm 2016, bà N dự định chuyển nhượng 175m^2 cho người khác thì được ông Hoàng Văn Y (chủ đất cũ) cho biết khoảng tháng 11 - 12/2016, bà Trần Thị L (chị gái bà N) đã nhờ cán bộ địa chính xã Chiềng Mung là ông Cao Trường S làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 161,2m^2 (tương đương với 05m chiều dài quốc lộ 6 trong phần 15m bà N đã nhận chuyển nhượng của ông Y) cho bà Cáp Thị Tvà ông Vũ Văn D (trú tại Hợp tác xã CVT, xã M B, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La). Đồng thời, nhờ ông Y và bà Hà Thị I (vợ ông Y) ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông D, bà T vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Y. Vì không biết nên ông Y và bà I đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 161,2m^2 (trong diện tích ông Y đã chuyển nhượng cho bà N) cho bà T, ông D. Hợp đồng này đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do công chứng viên Hà Văn L thực hiện. Sau khi biết sự việc, bà N đã làm đơn đến UBND xã Chiềng Mung đề nghị xem xét, giải quyết. Tại buổi hòa giải của UBND xã Chiềng Mung, ông Cao Trường S đã nhận sẽ làm thủ tục để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà I, ông Y và bà T, ông D. Tuy nhiên, UBND xã Chiềng Mung chỉ có 01 tờ trình

về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và 01 văn bản xác nhận thông tin về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà I, ông Y và bà T, ông D đã được thực hiện công chứng tại phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La. Vì vậy, bà Trần Thị N khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L - Phòng công chứng số 3 thực hiện là vô hiệu;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn là hợp pháp.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn - Ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T, người đại diện theo ủy quyền - Bà Trần Thị L trình bày:

Năm 2016, gia đình ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Xuân H và bà Trần Thị L, diện tích là 161,2m^2 (chiều dài mặt đường Quốc lộ 6 là 5m, chiều sâu là 33m) địa chỉ tại Bản P, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Ông D, bà T đã xem xét đất trên thực địa và xem giấy tờ mua bán giữa ông H, bà Lvà ông Y bà I, xác định đất có nguồn gốc là do ông H bà L nhận chuyển nhượng của ông Y, bà I và đất không có tranh chấp với ai nên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông D, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I diện tích đất trên vào ngày 10/10/2016. Hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính Cao Trường S thực hiện công chứng tại văn phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do công chứng viên Hà Văn L công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà L đã bàn giao đất cho ông D bà T và có sự chứng kiến của ông Y, ông Y cũng là người chỉ ranh giới thửa đất. Ông D đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 340.000.000VNĐ cho bà L, có ông Nguyễn Việt H làm chứng. Ông D, bà T xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông gia đình ông bà với ông Y, bà I là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L là có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền 340.000.000VNĐ đã thanh toán cho bà L, ông D và bà T không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông D bà Tcó yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y bà Hà Thi I với bà Trần Thị N được chứng thực ngày 22/9/2008 tại UBND xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Hoàng Văn Y và bà Hà Thị I trình bày:

Ông Hoàng Văn Y và bà Hà Thị I khẳng định việc chuyển nhượng 15m đất mặt đường Quốc lộ 6 năm 2008 cho bà Trần Thị N là có thật và đã nhận tiền chuyển nhượng đất của bà N, việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng theo mẫu và có chứng thực của UBND xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Từ trước đến nay ông Y và bà I không tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H cũng như ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I với ông Bùi Xuân H và bà Trần Thị L diện tích đất 05m mặt đường quốc lộ 6 (trong phần diện tích 15m đã chuyển nhượng cho bà N năm 2008) và sau đó lại làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ông H và làm một hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Cáp Thị T và ông Vũ Văn D: Ông Y và bà I trình bày: Vào năm 2016, ông Cao Trường S là cán bộ địa chính xã Chiềng Mung có đến nhờ ông Y, bà I ký vào hợp đồng; do khi đó trời đã tối lại tin tưởng ông S nên ông Y và bà I đã ký vào hợp đồng đó mà không đọc nội dung. Thủ tục công chứng các hợp đồng đều do ông Cao Trường S thực hiện, ông Y, bà I không tham gia. Ông Y, bà I không được thỏa thuận hay giao đất và nhận tiền từ gia đình ông D, bà T cũng như bà L, ông H. Ông Y, bà I xác nhận diện tích đất tranh chấp chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N vào năm 2008, việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông H hay ông D, bà T đều là do nhầm lẫn. Ngoài ra, ông Y bà I cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng của diện tích đất nào khác cho bà Trần Thị N. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã Chiềng Mung là có hiệu lực.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Thị L trình bày:

Từ năm 2007 đến năm 2008, gia đình bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Y với diện tích đất có chiều dài mặt đường quốc lộ 6 là 20m, chiều sâu vào trong cạnh giáp nhà ông Y là 33m, chiều sâu giáp nhà bà Trần Thị T là 32m, với tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Bà L đã đưa tiền cho bà Trần Thị Nh (em gái ruột) để thanh toán tiền cho ông Y và nhận đất. Bà N đã giao đất đầy đủ cho bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã nhờ ông Nguyễn Văn D là cán bộ địa chính xã Chiềng Mung làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không hiểu lý do tại sao vẫn chưa được cấp giấy. Trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị T (trú tại Bản P, xã C M, huyện Mai Sơn) là 05m mặt đường, bà Trần Thị N là 05m mặt đường và ông Bùi Văn T 05m mặt đường, tổng cộng là 15m mặt đường. Từ thời điểm đó, đất không có tranh chấp với ai. Đến năm 2016, bà L, ông H đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Dvà bà Cáp Thị T là 05m mặt đường quốc lộ 6 còn lại và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016

được công chứng tại phòng Công chứng số 3, tỉnh Sơn La do ông Cao Trường S đi làm thủ tục công chứng. Gia đình bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 340.000.000VNĐ và giao đất cho ông D, bà T. Khi giao đất có mặt của ông Y và bà I.

Đối với yêu cầu khởi khởi kiện của bà Trần Thị N, bà L không đồng ý, vì: Diện tích đất đang tranh chấp là do bà L và ông H nhận chuyển nhượng của ông Y và bà I; gia đình bà đã chuyển nhượng nhiều lần mà không có tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà N là không đúng với thực tế, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Trường S trình bày:

Ông S là cán bộ địa chính xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn vào thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I cho ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T; Ông S là người lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Y, bà I với ông H, bà L và sau đó là giữa ông Y, bà I với ông D, bà T, ông S đã căn cứ vào Biên bản đo đạc, xác minh diện tích chuyển nhượng ngày 23/7/2013 giữa ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị N thể hiện chiều dài giáp đường quốc lộ 6 là 10m, thực tế thửa đất giáp ranh bà Trần Thị T (em gái bà L). Cụ thể, theo yêu cầu của bà Trần Thị L, ông S đã làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ybà I và ông H bà L đối với thửa đất 05m chiều dài mặt đường quốc lộ 6 (một cạnh giáp đất bà Trần Thị T, một cạnh giáp đất ông Y chuyển nhượng cho bà N). Khi làm hồ sơ, ông S đã giải thích tất cả các vấn đề có liên quan cho ông Y bà I hiểu và ông bà đã tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không có gian dối. Sau đó, bà L có ý định chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D bà T nên bà L cùng ông Y bà I đã thống nhất hủy hỏ hợp đồng chuyển nhượng trước và làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ ông Y bà I sang cho ông D bà T. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đất và các văn bản có liên quan là do ông S trực tiếp thực hiện tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Sơn La, do công chứng viên Hà Văn L thực hiện công chứng; ông S cũng xác nhận đã thực hiện công chứng khi không có mặt các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc ông Y và bà I cho rằng không đọc nội dung hợp đồng và hiểu lầm trước khi ký là không đúng. Vì ông Y là người có nhận thức, là chủ đất cũ biết rõ diện tích và hình thể thửa đất, đã đồng ý vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông S cho rằng trước khi làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I cho ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T, ông không biết có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ybà I và bà N vào năm 2008, chỉ căn cứ vào Biên bản đo đạc, xác minh diện tích chuyển nhượng ngày 23/7/2013 giữa ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị N đối với 10m mặt đường. Vì vậy, nếu biết có hợp đồng chuyển nhượng đối với 15m giữa ông Y và bà N, ông sẽ không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y I và ông bà TD. Đối với tranh chấp giữa các bên, ông S đề nghị hai bên thỏa thuận.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn L - Công chứng viên thuộc phòng công chứng số 3 trình bày:

Ông Hà Văn L là công chứng viên thuộc Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La. Ông L xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H, sau đó hủy công chứng, xác nhận cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I và bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D ngày 10/10/2016 đều do ông thực hiện. Thủ tục yêu cầu công chứng là do ông Cao Trường S cán bộ địa chính xã Chiềng Mung yêu cầu, hợp đồng đã có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Ông L cho rằng do tin tưởng cán bộ địa chính nên đã công chứng vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên khi không có mặt của các bên tại phòng công chứng. Ông L thừa nhận có sai sót trong quá trình công chứng và đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất các bên đã thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng hiện đang tranh chấp. Kết quả: Tổng diện tích đất Tòa án tiến hành đo đạc là 1.037m^2 thuộc thửa số 196$^{(2)}$, tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998; Tổng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị N là 525m^2 thuộc thửa 196$^{(2)}$, tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998;

Diện tích đất đang tranh chấp (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D ngày 10/10/2016) là 175m^2, nằm trong diện tích đất 525m^2 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị N) thuộc thửa số 196$^{(2)}$, tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Đất đã trừ hành lang giao thông đường Quốc lộ 6 là 21m. Tứ cạnh cụ thể: Phía đông bắc giáp đường Quốc lộ 6, có chiều dài 5m; Phía đông nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị T, có chiều dài 35m; Phía bắc giáp đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Văn Y (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị N), có chiều dài 35m; Phía tây bắc giáp đất còn lại của ông Hoàng Văn Y, có chiều dài 5m. Trên thửa đất có xây 02 hàng gạch ba vanh cao 20cm (một cạnh giáp đất bà Trịnh Thị T; một cạnh giáp đất còn lại của bà N đã nhận chuyển nhượng của ông Y), một cạnh giáp đất còn lại của ông Hoàng Văn Y đã có hàng rào lưới B40 và hàng cây sống trồng đan xen. Ngoài ra, trên đất không còn tài sản nào khác.

Tòa án đã tiến hành xác minh với ông Nguyễn Văn D - Nguyên là công chức địa chính xã Chiềng Mung được biết: Qua xem xét trên thực địa xác định diện tích 175m^2 đất đang tranh chấp giữa bà N và ông D, bà T thuộc thửa đất số

196(2), tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Diện tích đất này đã được ông Hoàng Văn Y chuyển nhượng cho bà Trần Thị N ngày 22/9/2008, nằm trong tổng diện tích đất là 450m^2 thuộc thửa đất số 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y. Hợp đồng chuyển nhượng này do ông D trực tiếp thực hiện, có chứng thực theo đúng quy định và hiện tại hợp đồng chưa bị hủy bỏ hoặc bị văn bản nào thay thế. Năm 2013, bà N đề nghị ông D lập biên bản xác minh nguồn gốc đất đối với 10m mặt đường quốc lộ 6 (trong số 15m đất mặt đường theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008) và để lại 05m mặt đường chưa làm thủ tục. Năm 2016, khi ông Cao Trường S làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Y bà I cho ông D bà T, ông D đã cho ông S biết diện tích đất chuyển nhượng nằm trong hợp đồng chuyển nhượng của bà Trần Thị N và đề nghị phải hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng từ ông Y cho bà N năm 2008 trước khi lập các hợp đồng chuyển nhượng khác, tuy nhiên ông S không thực hiện.

Ngày 19/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn xét xử sơ thẩm vụ án; bị đơn ông Vũ Văn D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 19/11/2018; Ngày 07/5/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm đối với vụ án; Ngày 15/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số: 17/2019/DS-PT ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; Ngày 27/6/2020 Ủy ban Thẩm phán, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định Giám đốc thẩm số: 23/2020/DS-GĐT tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm số: 17/2019/DS-PT ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã Quyết định:

Căn cứ các Điều 40, 43, 47 Luật công chứng; các Điều 122, Điều 689 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La thực hiện là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y với bà Trần Thị N được chứng thực ngày 22/9/2008 tại Ủy ban nhân dân xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

- Các bên vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 450m^2 thuộc thửa đất số 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998.

Bà Trần Thị Nhàn được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 với ông Hoàng Văn Y đất thuộc thửa 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và bà Trần Thị L phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại 175m^2 đất (nằm trong diện tích đất 525m^2). Tứ cạnh cụ thể: Phía đông bắc giáp đường quốc lộ 6, có chiều dài 5m; Phía đông nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị T, có chiều dài 35m; Phía bắc giáp đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị N), có chiều dài 35m; Phía tây bắc giáp đất còn lại của ông Hoàng Văn Y, dài có chiều 5m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Ngày 06/8/2022 bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án cấp sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Bị đơn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên nội dung kháng cáo không nhất trí đối với bản án sơ thẩm. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L. Đề nghị.

Tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa ông Y bà I và bà N được chứng thực tại UBND xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất có chiều dài mặt đường quốc lộ 6 là 20 m, chiều sâu vào trong cạnh giáp nhà ông Y là 33 m, chiều sâu giáp nhà bà Trần Thị T là 32 m với tổng số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng giữa bà L và vợ chồng ông Y bà I là giao dịch hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 là có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn bà Trần Thị N thông qua đơn đề nghị xét xử vắng mặt: Không nhất trí kháng cáo của bị đơn, và người có quyền lợi liên quan bà Trần Thị L, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:17/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau*: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tố tụng được quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vũ Văn D bà Cáp Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Trần Thị L. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:17/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số: 764, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L - Phòng công chứng số 3 thực hiện là vô hiệu. Thửa đất này bà N đã được ông Y, bà I chuyển nhượng vào năm 2008, hai bên có hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định, bà Trần Thị N được quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 52 Luật công chứng; Bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là đúng quy định của pháp luật nên có có hiệu lực. Bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y bà Hà Thị I với bà Trần Thị N được chứng thực ngày 22/9/2008 tại UBND xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu; Nguyên đơn bà Trần Thị N không nhất trí, người có quyền lợi liên quan bà Trần Thị L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là

bà Hà Thị I ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số: 764, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L - Phòng công chứng số 3 thực hiện là có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ngày 6/8/2022, bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và bà Trần Thị L có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định. Xét đơn kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Y đã chết, căn cứ vào Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người thừa kế quyền nghĩa tố tụng của ông Hà Văn Y là bà Hà Thị I là vợ ông Hà Văn Y kế thừa quyền nghĩa tố tụng.

Cấp sơ thẩm xác định ông Hà Văn L Công chứng viên Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Theo quy định của Luật công chứng thì Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập, còn công chứng viên tại phòng công chứng là viên chức, việc thực hiện công chứng là thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ công vụ. Do đó, trong vụ án, cần xác định Phòng công chứng số 3 tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ông Hà Văn L tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền mới chính xác cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm: Bà Trần Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị xem xét lại thẩm định tại chỗ và bổ sung tại liệu chứng cứ. Tòa án đã ra ban hành Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 47/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022 để xác minh thu thập tài liệu chứng cứ; Quyết định tạm đình chỉ số: 05/2023/QĐ-PT ngày 18/01/2023 do chưa thu thập tài liệu chứng cứ; Sau khi xác minh thu thập được các tài liệu chứng cứ Tòa án đã ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 48/2023/QĐ-PT ngày 07/02/2023. Toàn bố các quyết định đã được ban hành theo đúng quy định của pháp luật tại các Điều 235; Điều 259; điểm đ khoản 1 Điều 214 và Điều 288; Điều 295; Điều 216, Điều 219 và Điều 288 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 9/2/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét thấy có sự thay đổi giữa các hộ liền kề so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm có sự thay đổi giáp danh diện tích đất tranh chấp, phía đông nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị T do chị T đã chuyển nhượng diện tích đất giáp ranh cho chị Lê Thị Tuyết L. Nay diện tích giáp ranh phía đông nam giáp hộ gia đình chị Lê Thị Tuyết L.

Nguyên đơn bà Trần Thị N có gửi đơn xin xét xử vắng mặt và bản trình bày ý kiến trước khi mở phiên tòa, người có quyền lợi liên quan ông Cao trường S, Hà Văn L, bà Hà Thị I đã đượcn tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó phiên tòa phúc thẩm vẫn tiếp tục xét xử là có căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2008 vợ chồng ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I có trao đổi và thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Trần Thị N một số thửa đất tại bản P, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Toàn bộ diện tích đất ông Y đã chuyển nhượng cho bà N đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn Y, do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Ngày 22/9/2008 ông Hoàng Văn Y và bà Trần Thị N có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định với tổng diện tích là 450m^2 tại thửa đất số: 196(2), tờ bản đồ số F48- 101-97 tại bản P, xã CM, Mai Sơn; đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y đã được cấp. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã Chiềng Mung chứng thực, bên chuyển nhượng vợ chồng ông Y, bà I đã nhận đủ tiền do bà N trả và bà N đã nhận đủ số đất như trong hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Y bà I và bà Trần Thị Nh đều thừa nhận hợp đồng này là có thật, phù hợp với ý chí của các bên nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/10/2016, giữa bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và vợ chồng bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L - Phòng công chứng số 3 thực hiện.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các ngày 30/10/2018; 04/11/2021 và ngày 9/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Nhận thấy nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa số 196, tờ bản đồ F48-101-97 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Văn Y, ngày 22/9/2008 ông Y chuyển nhượng cho bà Trần Thị N tổng diện tích đất là 450m^2, đến ngày 10/10/2016 ông Y tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông bà Cáp Thị T - Vũ Văn D tổng diện tích 175m^2, xét thấy sau khi xem xét thẩm định, diện tích tích ông Y chuyển nhượng cho ông bà T D nằm trong phần diện tích mà ông Y chuyển nhượng cho bà N trước đó (ngày 22/9/2008). Cùng thửa đất 196(1b), tờ bản đồ F48-101-97 ngày 09/6/2016 ông Ybà I có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Xuân H, bà Trần Thị L. Tuy nhiên, ngày 10/10/2016 các bên đã có văn bản đề nghị Văn phòng công chứng số 3, huy bỏ hợp đồng chuyển nhượng để ông Y bà I lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D và bà T. Bà Trần Thị L xác nhận sự việc trên, ngoài ra bà xác nhận, toàn bộ trình tự, thủ tục làm hợp đồng bà đều nhờ ông Cao Trường S là công chức địa chính xã Chiềng Mung thực hiện. Đồng thời bà L cho rằng nguồn gốc thửa đất ông D bà Tnhận chuyển nhượng của ông Ybà I là của bà. Tuy nhiên bà L không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu này (hơn nữa ông

Cao Trường S cũng xác nhận do không biết đất đã bán cho bà N vào năm 2008, nên ông đã thực hiện hợp đồng cho các bên tại phòng công chứng mà không có sự tham gia của ông bà YI và ông bà D T phù hợp lời khai của ông Nguyễn Văn D và công chứng viên Hà Văn L) và ông bà Y I khẳng định chỉ mua bán đất và nhận tiền đất từ bà N, không chuyển nhượng cho bà L ông H, cũng như vợ chồng ông bà DT, còn thủ tục công chứng do ông Cao Trường S thực hiện, ông bà không được thỏa thuận giao đất và nhận tiền từ ông bà DT cũng như bà L ông H.Theo lời trình bày của bà L khoảng năm 2007 đến năm 2008, bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Y bà I là 20m chiều dài mặt đường quốc lộ 6 và đưa 200.000.000VNĐ nhờ bà Trần Thị N là em gái ruột của mình thanh toán cho ông Y. Khi hai bên thực hiện việc mua bán đất bà L trực tiếp giao dịch với ông Y và đưa tiền cho bà N để mua đất, hai bên không làm văn bản giấy tờ gì với nhau. Bà L đã cung cấp 01 giấy kê khai đối với số tiền 200.000.000VNĐ, tuy nhiên giấy kê khai đó do bà L viết (bà L đã xác nhận tại phiên tòa các ngày 28/6/2022, 26/7/2022 và 24/3/2023), không có chữ ký xác nhận của bà Trần Thị N và bà Trần Thị N không thừa nhận, không có giá trị chứng minh về việc bà L đã đưa 200.000.000VNĐ cho bà N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Y bà I. Ngoài ý kiến như đã trình bày và 01 giấy kê khai số tiền mua đất, bà L không đưa ra chứng cứ nào khác chứng minh cho ý kiến đề nghị của mình. Do đó, việc cấp sơ thẩm đánh giá, không có căn cứ để xem xét quyền sử dụng đất do ông Y bà I đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N là tài sản của bà Trần Thị L là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị L đề nghị xem xét: Thửa đất số 196^{3} mà bà N nhận chuyển nhượng từ ông Y, bà I là diện tích đất rừng không thuộc thửa đất đang có tranh chấp; diện tích đất tại vị trí tranh chấp mà bà L nhận chuyển nhượng là 196^{1a} và 196^{1b}; do vậy, việc bà N khởi kiện tranh chấp đối với vị trí thửa đất đang có tranh chấp là không đúng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn D và ông cao Trường S - đều là công chức địa chính xác nhận, cách viết 196^{3} là cách viết đính chính sơ đồ thửa đất; do diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng nằm trong thửa đất 196^{2} hiện vẫn còn do gia đình ông Y quản lý, sử dụng nên khi tách thửa cần viết tăng số; việc viết như vậy là không có gì sai sót.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D ngày 10/10/2016 được công chứng tại phòng công chứng số 3 thực hiện có phần diện tích đất nằm trong 450m^2 ông Y đã chuyển nhượng cho bà N ngày 22/9/2008 nên trái với quy định của pháp luật. Xét trình tự thủ tục ký kết hợp đồng này không tuân thủ các quy định của pháp luật, không thực hiện đúng về trình tự thủ tục công chứng được quy định tại các Điều 40, Điều 43, Điều 47 Luật công chứng và các Điều 122, Điều 689, Điều 691 Bộ luật dân sự là vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với nội dung bà Trần Thị N thừa nhận mua hộ bà Trần Thị L 15m đất: Qua thu thập chứng cứ xác định bà N đã mua tổng cộng 30m đất mặt đường

Quốc lộ 6 của gia đình ông Y, bà I. Trong đó: Của bà N là 15m giáp đất ở của ông Y, 05m mua hộ chị Trần Thị To (T 49 triệu), 10m giao cho bà L (gồm: 05m bà L giao chị Trịnh Thị T, 05m của bà Trần Thị L, sau đó bà L đã chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn T để thanh toán nợ). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L có ý kiến cho rằng bà chưa được giao nhận 05m đất đối với ông T. Tuy nhiên, qua xác minh với ông Bùi Văn T và căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ vụ án xác định: Bà L đã nhận 05m đất mặt đường Quốc lộ 6 từ bà N và sau đó chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T để khấu trừ khoản nợ trước đó, có biên bản xác nhận giữa hai bên. Như vậy, 15m đất trên phù hợp với nội dung thanh toán do bà N viết là: "*tiền đất: T 49 triệu, chị L 95 triệu ...*" và nội dung ghi do bà L viết: "*N đã trả hộ tiền đất 50.000.000 đồng, 45.000.000 đồng, TL TĐ 49.000.000 đồng mỗi lần 05m".* Chứng minh, với số tiền 50.000.000VNĐ + 45.000.000VNĐ + 49.000.000VNĐ = 144.000.000VNĐ bà Trần Thị N đã giao đủ 15m đất mặt đường quốc lộ 6 cho bà L mà sau đó được giao, chuyển nhượng lại cho chị Trịnh Thị T và chị T chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị Tuyết L và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T đã được cấp sơ thẩm làm rõ, Đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T và chị Trịnh Thị T chuyển nhượng lại cho Lê Thị Tuyết L vẫn sử dụng ổn định không có sảy ra tranh chấp việc cấp sơ thẩm không đưa ông Bìu Văn T và chị Trịnh Thị T với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia vụ án và chị Lê Thị Tuyến L là có căn cứ đúng pháp luật .

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Trong quá trong giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y với bà Trần Thị N được chứng thực ngày 22/9/2008 tại UBND xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Hoàng Văn Y, bà Hà Thị I chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ngày 22/9/2008 cho bà Trần Thị N được chứng thực tại UBND xã Chiềng Mung là hợp pháp, hình thức và nội dung hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm chuyển nhượng, nên có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Từ nhận định, phân tích nêu trên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của đồng bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn la.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Đối với bà Trần Thị L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Trần Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ các Điều 40, Điều 43, Điều 47 Luật công chứng; các Điều 122, Điều 689 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Cáp Thị T, ông Vũ Văn D được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 do Công chứng viên Hà Văn L – Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La thực hiện là vô hiệu;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Y với bà Trần Thị N được chứng thực ngày 22/9/2008 tại Ủy ban nhân dân xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu;

- Các bên vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị I, ông Hoàng Văn Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Chiềng Mung, huyện Mai Sơn với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 450m^2 thuộc thửa đất số 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998.

Bà Trần Thị N được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 với ông Hoàng Văn Y đất thuộc thửa 196(2), tờ bản đồ F48-101-97 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Y do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T và bà Trần Thị L phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại 175,2m^2 đất (nằm trong diện tích đất bà Trần Thị N đã nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Y và bà Hà Thị I). Tứ cạnh cụ thể: Phía Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 6, có chiều dài 5m; Phía Đông Nam giáp đất hộ bà Lê Thị Tuyết L, có chiều dài 32m; Phía Tây Bắc giáp đất chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Y - Hà Thị I, có chiều dài 35,04m; Phía Tây Nam, giáp đất nhà ông Hoàng Văn Y – Hà Thị I, có chiều dài 5,08m. (có sơ đồ đất lập ngày 9/02/2023 kèm theo)

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T phải nộp tổng án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, gồm: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001317 ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Nguyên đơn bà Trần Thị N được hoàn nhận lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2013/04813 ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L được miên án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

+ Ông Vũ Văn D và bà Cáp Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0002252 ngày 23/8/2022 nộp tại Chi cụ thi hành án dân sự huyện Mai Sơn do bà Trần Thị L nộp hộ.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Ông Vũ Văn D, bà Cáp Thị T phải trả lại cho bà Trần Thị N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm nghìn) đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Bà Trần Thị L phải chịu 5.986.000đ (năm triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào phiếu thu 8.000.000đ (tám triệu đồng) ngày 09/01/2023 đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, số tiền hoàn trả lại bà L là 2.016.000đ (hai triệu không trăm mười sáu nghìn đồng) đã được hoàn trả.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/3/2023).

"Trường hợp bản án, quyết định 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 ttheo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân H. Mai Sơn;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS H. Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Tuấn Long