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

Bản án số: 07/2024/HNGĐ-PT
Ngày 01 - 7 - 2024
V/v Tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng 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: Bà Tòng Thị Hiền, ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đà Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 12/2024/TLPT-HNGĐ ngày 11 tháng 4 năm 2024 về việc: Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu.

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 15/2024/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Cao Văn T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 04, phường TH, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, có mặt.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tâm Đ, sinh năm 1984. Nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Thôn TO, xã HH, huyện TT, Thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Tổ 03, phường QT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, có mặt tại phiên toà (tuyên án vắng mặt).

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

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1958 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1947. Địa chỉ: Tổ 08, phường TH, thành phố SL, tỉnh Sơn La, đều có mặt.

- Văn Phòng công chứng Q K. Địa chỉ: số 85, đường TC, phường Q T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

- Văn Phòng công chứng Hà Lanh B. Địa chỉ hiện nay: Số 414, đường 20/8, tiểu khu 5, thị trấn HL, huyện MS, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn H L, huyện MS, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La, vắng mặt.

- Văn Phòng công chứng Lò N. Địa chỉ: Số 315 CVT, tổ 3, phường T H, thành phố SL, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Cao Văn T là nguyên đơn trong vụ án; Chị Nguyễn Thị Tâm Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn anh Cao Văn Túc trình bày:*

Anh T, chị Đ trước đây là vợ chồng hợp pháp, sau đó đã ly hôn theo Quyết định số 157/2019/QĐST-HNGĐ ngày 24/07/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Theo quyết định ly hôn, về tài sản chung anh T, chị Đ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong thời kỳ hôn nhân, anh T và chị Đ là người có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ thửa đất: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, diện tích 67m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 688825 do Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cấp ngày 15/10/2010.

Sau khi ly hôn, ngày 28/10/2019 anh T và chị Đ đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ thửa đất: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, diện tích 67m2 cho ba con chung là các cháu Cao Tuấn C, sinh ngày 25/06/2006; cháu Cao Ngọc H sinh ngày 22/11/2009; cháu Cao Tuấn D, sinh ngày 21/03/2012 và cả hai có thống nhất, thỏa thuận ông Nguyễn Thanh Đ (bố đẻ chị Đ) là người giám hộ mảnh đất trên cho ba con. Hợp đồng tặng cho này anh T chị Đ cùng ông Đ đã cùng ký tên và điểm chỉ trước sự có mặt của công chứng viên và đã được Văn phòng công chứng QK công chứng hợp đồng tặng cho. Ngoài ra giữa anh Tvà chị Đ đã thỏa thuận phân chia tài sản chung và công nợ xong, việc thỏa thuận phân chia cũng được cả hai công chứng tại Văn phòng công chứng QK vào ngày 07/10/2019, các bên đều có mặt, ký tên và điểm chỉ đầy đủ, tuy nhiên đối với tài sản là ngôi nhà và đất cho các con không nằm trong thỏa thuận này.

Việc anh Tvà chị Đ thỏa thuận phân chia tài sản chung và công nợ theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân tại Văn phòng công chứng Q K vào ngày 07/10/2019 hiện nay đã thực hiện xong.

Đến đầu năm 2022, anh T được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 688825 do Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cấp ngày 15/10/2010 đã được sang tên cho chị Đ. Hồ sơ sang tên có nêu căn cứ vào Biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn ngày 10/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B. Sau đó, chị Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp ngày 23/6/2020 và chị Đ tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ phường C C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T. Thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18 đã được giao cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đấy đai tỉnh Sơn La cấp ngày 11/6/2021.

Trong thời gian làm thủ tục ly hôn giữa anh T và chị Đ có rất nhiều thỏa thuận tự phân chia tài sản chung cũng như ký vào nhiều biên bản thỏa thuận chia tài sản chung, nhưng anh T khẳng định chưa bao giờ đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B để thỏa thuận phân chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ, phường C C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, diện tích 67m^2 (tài sản đã thỏa thuận cho ba con chung) chia cho chị Đ. Thời điểm anh T phát hiện chị Đ đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B để làm thủ tục chia tài sản theo biên bản thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn ngày 24/6/2019 công chứng ngày 10/6/2020 cho chị Đ, anh T đã đề nghị cơ quan chức năng giải quyết nhưng chưa giải quyết xong thì chị Đ đã sang tên thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, tại Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, diện tích 67m^2 cho ông bà TT. Anh Tcho rằng chị Đ đã làm giả biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn ngày 24/6/2019 được công chứng ngày 10/06/2020 để chiếm đoạt tài sản của ba con chung, bởi vì anh T không được thực hiện việc thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn với chị Đ đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, tại bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, diện tích 67m^2 tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B.

Tại cấp sơ thẩm, anh Cao Văn T đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng QK có hiệu lực pháp luật;

2. Tuyên bố biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 là vô hiệu;

3. Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La (thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Sơn La) cấp ngày 23/6/2020 cho chị Nguyễn Thị Tâm Đ;

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La giữa chị Nguyễn Thị Tâm Đ với bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu;

5. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 21, tờ bản đồ số 24, có số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp cho bà

Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/6/2021; địa chỉ: tổ 09, phường QT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

6. Yêu cầu ông bà TT trả lại cho ba con chung 01 ngôi nhà và diện đất tại tổ 09, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CY 587769, cấp ngày 11/6/2021.

** Theo bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ trình bày:*

Tháng 7/2019 chị Đ anh Tđã ly hôn theo quyết định ly hôn tại Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, chị Đ và anh T thống nhất phần tài sản tự chia và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Lúc đầu, nhà và đất tại số 252, TĐNh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Đ và anh T, cả hai nhất trí chia cho các ba con chung và nhờ bố đẻ của chị Đ là ông Nguyễn Thanh Đ đứng lên giám hộ quản lý tài sản cho các cháu. Sau đó, cả hai lại thống nhất lại tài sản, công nợ thì nhà và đất tại số 252 TĐN chia cho chị Đ, chị Đvà anh T đã đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B công chứng và sang tên chị Đ vào tháng 6 năm 2020. Đến tháng 6/2021, chị Đđã chuyển nhượng ngôi nhà trên cho vợ chồng ông bà TT. Tất cả quá trình sang tên, mua bán chuyển nhượng đều đúng theo quy định của pháp luật. Đến tháng 7/2021 anh T khởi kiện chị Đ về văn bản thoả thuận tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B cho rằng chị giả mạo chữ ký của anh T. Tuy nhiên Công an thành phố Sơn La đã điều tra, giám định và kết luận chữ ký trong văn bản thỏa thuận là của anh T.

Việc cả hai thỏa thuận chia tài sản tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B là có thật, sau đó chị Đ đã thực hiện thủ tục sang tên và đã bán ngôi nhà và đất trên cho ông bà TT. Nay anh T đòi lại tài sản trên để giao cho các con chị Đ không nhất trí vì ngôi nhà và đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận là tài sản của chị Đ, chị Đ đã bán cho ông bà TT với giá là 2.780.000.000,đ (hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo bản tự khai và ý kiến có trong biên bản hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà T trình bày:*

Ngày 05/5/2021, vợ chồng ông bà TT có ký giấy tờ mua bán nhà đất với chị Nguyễn Thị Tâm Đ với số tiền là 2.780.000.000,đ (hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng), ông bà TT đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng. Ông bà TT đã sửa nhà, chuyển đến sinh sống quản lý và sử dụng nhà và đất tại tổ 9, phường QT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa ông bà TT và chị Đ là hoàn toàn tự nguyện. Đến nay anh Tkhởi kiện chị Đ, gia đình ông bà TT không liên quan, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại buổi hòa giải tại Tòa án ông bà TT có ý kiến mong muốn anh chị T Đ hòa giải, thỏa thuận được với nhau để ông bà tiếp tục sở hữu căn nhà do việc mua

bán là ngay tình, theo quy định đúng của pháp luật, bản thân ông bà cũng đã dọn đến ở và sửa chữa lại căn nhà trên.

Trường hợp anh Tv à chị Đ không thống nhất được với nhau, ông bà phải trả lại nhà thì ông bà nhất trí nhưng đề nghị chị Đ phải trả lại tiền mua nhà, tiền sửa chữa lại nhà cửa và tính lãi của số tiền mua nhà từ ngày mua bán đến thời điểm hiện nay.

** Theo bản tự khai và ý kiến có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ trình bày:*

Ngày 28/10/2019, anh chị T, Đ gọi điện mời ông Đ lên nhờ ký giám hộ cho ba cháu ngoại là Cao Tuấn C, Cao Ngọc H, Cao Tuấn D tài sản là ngôi nhà ba tầng trên diện tích đất 67m^2 tại bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Khi anh chị T, Đ ly hôn, nghĩ ông bà nội già yếu, lại ở xa (Nam Định), ba cháu còn nhỏ, nên ông Đ cùng anh chị T, Đ ký công nhận quyền giám hộ tài sản trên cho ba cháu, trước công chứng viên của Văn phòng công chứng QK. Đây mới là điều kiện cần để thực hiện quyền giám hộ, còn điều kiện đủ để thực hiện trọn vẹn quyền giám hộ này cho các cháu trước pháp luật phải nhận được đầy đủ hồ sơ pháp lý để đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông Đ tại cơ quan quản lý đất đai, ý thức được điều đó, vài tháng sau, ông Đ có hỏi anh chị TĐ thì nhận được câu trả lời là để chúng con bàn bạc và thống nhất lại giao tài sản đó cho chị Đ để chị Đ nuôi các cháu. Ông Đ cho đó cũng hợp tình hợp lý. Như vậy quyền giám hộ của ông Đ không còn giá trị và từ đó ông Đ không biết, không có quyền về tài sản này. Ông Nguyễn Thanh Đ không biết tài sản trên đã bán cho ông bà T T, đến nay ông Đ không đồng ý nhận làm giám hộ cho các con của chị Đ, anh T.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ, Văn phòng công chứng Hà Lanh B có ý kiến trình bày:*

Ngày 03/10/2019 anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ đến Văn phòng công chứng QK làm Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân công chứng số 2076, quyển số 09, ngày 07/10/2019.

Ngày 28/10/2019 anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ đến Văn phòng công chứng QK làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho 03 con chưa thành niên. Người giám hộ cho ba con chưa thành niên là ông Nguyễn Thanh Đ (Nguyễn Văn Đ) là ông ngoại của ba cháu. Văn bản thỏa, thuận và hợp đồng tặng cho đã được công chứng có hiệu lực và giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2020 (thời gian gần một năm, sau khi công chứng tại Văn phòng công chứng QK), anh và chị Đ đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B đưa ra biên bản thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn ghi ngày 24/6/2019 (Văn bản thỏa thuận này do anh Cao Văn Tvà chị Nguyễn Thị Tâm Đ tự soạn thảo và ký kết, trước khi có quyết định của Tòa án ngày 24/7/2019 và trước thời điểm đến Văn phòng công chứng QK). Văn phòng công chứng Hà Lanh B không biết anh T và chị Đ đã công chứng tại Văn phòng công chứng QK. Như vậy anh T và chị Đ đã công chứng hai Văn phòng công chứng khác nhau nhằm mục đích gì? Đây là hành vi gian dối, không thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Sau khi Văn phòng chứng Hà Lanh B kiểm tra, xác minh thì Văn phòng công chứng Hà Lanh B đã làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Sơn La với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu của Văn phòng công chứng Hà Lanh B, đề ngày 09/7/2021 thể hiện: "Lý do, mục đích, căn cứ của việc yêu câu Tòa án giải quyết đối với vấn đề nêu trên: Ngày 10/06/2020 Văn phòng công chứng Hà Lanh B tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng Biên bản thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn do chị Nguyễn Thị Tâm Đ đến trực tiếp yêu cầu công chứng, số công chứng 794, sổ công chứng quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, giữa:

Ông Cao Văn T(chồng); Số CMND 051019568, Công an Sơn La cấp ngày 14/5/2014; Hộ khẩu thường trú: Tổ , phường TH, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; chỗ ở hiện tại: số nhà 163 đường TĐN, tổ 9, phường QT, thành phố Sơn La;

Bà Nguyễn Thị Tâm Đ (vợ); Số CCCD 014184000074 do, Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/10/2015; Hộ khẩu thường trú: TO, HH, TT, Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: số nhà 22 đường HBr, tổ 3, phường QT, thành phố Sơn La".

- Ngày 01/07/2021, anh Cao Văn T (chồng) có đến gặp Văn phòng công chứng phản ánh, kiến nghị việc chị Nguyễn Thị Tâm Đ đã tự ý soạn thảo biên bản thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn và ghi tên, chữ ký của anh vào văn bản, để lừa dối Công chứng viên thực hiện công chứng, trong khi các tài sản này trước đó anh Tchị Đ đã thỏa thuận và xác lập bằng các văn bản sau đây:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 688825, thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, diện tích 67m^2 do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 15/10/2010, công trình trên đất 01 ngôi nhà 03 tầng là tài sản chung của hai vợ chồng, đã thỏa thuận sau ly hôn sẽ tặng cho 03 con chung, ngày 28/10/2019 Văn phòng công chứng QK xác lập hợp đồng tặng cho tài sản trên cho 3 con chung, đã được Công chứng viên Cầm Bình T của Văn phòng công chứng QK thực hiện công chứng tại số công chứng 1257, quyển số 09/TP/SCC/HĐGD (anh Cao Văn T đã cung cấp cho Văn phòng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên).

+ Đối với các tài sản khác hai vợ chồng đã thỏa thuận và xác lập bằng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn ngày 03/10/2019, cả hai đến yêu cầu công chứng, đã được Công chứng viên Cầm Bình T của Văn phòng công chứng QK thực hiện công chứng ngày 07/10/2019, tại số công chứng 2076, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD (ông Cao Văn T đã cung cấp cho Văn phòng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn đã được công chứng nêu trên).

Anh Cao Văn T đề nghị Văn phòng công chứng Hà Lanh B xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật đối với văn bản công chứng số công chứng 794, vào sổ công chứng quyển số 01/TP/SCC/HDGD ngày 10/6/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B, do chị Nguyễn Thị Tâm Đ yêu cầu công chứng.

- Sau khi tiếp nhận thông tin trên,Văn phòng công chứng Hà Lanh B đã tiến hành kiểm tra, rà soát, xác minh thì phát hiện: quyền sử dụng đất số BA 688825, thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, diện tích 67m2 do UBNĐ thành phố Sơn La cấp ngày 15/10/2010, công trình trên đất 01 ngôi nhà 03 tầng đã được anh T và chị Đlập hợp đồng tặng cho 03 con chung trước đó là có thật; Các tài sản khác cũng đã được thỏa thuận, xác lập bằng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn và đã được công chứng là có thật. Việc chị Đ đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B yêu cầu công chứng vào biên bản thỏa thuận cho là tài sản riêng của mình và chưa tặng cho ai là hành vi vi phạm pháp luật;

Căn cứ các quy định của pháp luật và Luật công chứng, Văn phòng công chứng Hà Lanh B nhận thấy người yêu cầu công chứng chị Nguyễn Thị Tâm Đ đã có hành vi gian dối, không trung thực, cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc yêu cầu công chứng sai sự thật, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng năm 2014. Để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của những người liên quan, căn cứ khoản 6 Điều 27 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 52 Luật Công chứng năm 2014, văn phòng công chứng Hà Lanh B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Sơn La xem xét, tuyên bố văn bản công chứng số công chứng 794, vào sổ công chứng quyển số 01/TP/SCC/HĐGD ngày 10/06/2020 là vô hiệu và buộc chị Nguyễn Thị Tâm Đ chịu trách nhiệm hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

** Tại đơn trình bày và các văn bản ý kiến có trong hồ sơ, Văn phòng công chứng QK trình bày:*

Ngày 28/10/2019, tại Văn phòng công chứng QK có trụ sở tại số nhà 85, đường TC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La có khách đến yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

1. Anh Cao Văn T, sinh năm 1981. Giấy CMND số: 051019568 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 14/5/2014. Nơi thường trú: Tổ 4, phường TH, thành phố SL, tỉnh Sơn La.

2. Chị Nguyễn Thị Tâm Đ, sinh năm 1984. Giấy CMND số: 014184000074 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân sự cấp ngày 20/10/2025.

3. Ông Nguyễn Thanh Đ (Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1957. Giấy CMND số 050609004 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 31/5/2006.

Các bên là anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ có trình bày và yêu cầu Công chứng Hợp đồng tặng cho các con gồm: Cao Tuấn C, sinh ngày 25/9/2006, Cao Ngọc H sinh ngày 22/11/2009, Cao Tuấn D, sinh ngày 21/3/2012.

Tặng cho tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ chị Nguyễn Thị Tâm Đ và anh Cao Văn T; số phát hành: BA 688825, số vào sổ cấp GCN: 00023-QĐ/3089 do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 15/10/2010.

Theo quy định của pháp luật dân sự, bên được tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất chưa đủ tuổi kí kết giao dịch chuyển nhượng bất động sản. Nên ông Nguyễn Thanh Đ (Nguyễn Văn Đ) về quan hệ gia đình là bố đẻ của chị

Nguyễn Thị Tâm Đ và là ông ngoại của các cháu bên được tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với tư cách là người giám hộ đương nhiên cho các cháu.

Vậy trong Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Thanh Đ (Nguyễn Văn Đ) là bên được tặng cho đứng tên trong hợp đồng với tư cách là người giám hộ.

Các bên đã ký và điểm chỉ dấu vân tay vào hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trước mặt Công chứng viên tại trụ sở Văn phòng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Các hồ sơ pháp lý về thủ tục công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Việc giao dịch, ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận không có gian dối và ép buộc. Vậy việc công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn đúng theo quy định của Luật Công chứng. Sau khi công chứng Hợp đồng, các bên không có khiếu nại, tố cáo về việc công chứng Hợp đồng trên.

Ngoài ra anh T, chị Đ còn đến Văn phòng công chứng QK để thỏa thuận phân chia tài sản sau hôn nhân vào ngày 07/10/2019, trong nội dung thỏa thuận phân chia tài sản này không có tài sản nào là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ chị Nguyễn Thị Tâm Đ và anh Cao Văn T; có số phát hành: BA 688825, số vào sổ cấp GCN: 00023-QĐ/3089 do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 15/10/2010.

* Tại Bản án sơ thẩm số: 15/2024/HNGĐ-ST ngày 29/2/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã Quyết định: Căn cứ khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 33, 34, 35, 37, 76 Luật hôn nhân và gia đình; Căn cứ các Điều 117, 123, 124, 131, 132 Bộ luật Dân sự; Căn cứ điểm b khoản 2 điều 7, điều 51, điều 52 Luật Công chứng năm 2014. Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm b khoản 2 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Văn T.

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ tại Văn phòng Công chứng QK có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa chị Nguyễn Thị Tâm Đ với bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 04/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Lò N là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ ngôi nhà xây cấp IV trên diện tích đất 67,0m2 tại tổ 09, phường Q T, thành phố Sơn La, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất có số CY 587769, cấp ngày 11/6/2021 mang tên bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T.

3. Buộc chị Nguyễn Thị Tâm Đ phải hoàn trả cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T số tiền 2.780.000.000đ (*hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) và số tiền lãi (*tính từ ngày 04/6/2021 đến 29/02/2024*) là 761.442.000,đ (*bảy trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng*). Tổng cộng 3.541.442.000đ (ba tỷ năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

4. Buộc chị Nguyễn Thị Tâm Đ và anh Cao Văn T phải hoàn trả cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T số tiền cải tạo, sửa chữa, thay thế các hạng mục trong nhà là 154.825.000đ (*một trăm năm mươi tư triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), theo phần mỗi người phải trả là 77.412.500đ (*bảy mươi bảy triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại điều 357, điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 21, tờ bản đồ số 24, có số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/6/2021; địa chỉ thửa đất: tổ 09, phường QT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

6. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Tâm Đ có số CN 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp ngày 23/6/2020.

7. Anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BA 688825 do Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cấp ngày 15/10/2010, mang tên Cao Văn T và Nguyễn Thị Tâm Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/3/2024, chị Nguyễn Thị Tâm Đ là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Ngày 14/3/2024, anh Cao Văn T có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm như sau: Không nhất trí về việc nguyên đơn phải trả cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T số tiền cải tạo, sửa chữa, thay thế các hạng mục là 77.412.500đ (*bảy mươi bảy triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*).

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*: Nguyên đơn anh Cao Văn T xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo đề ngày 14/3/2024.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn anh Cao Văn T: Nguyên đơn Cao Văn T xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo đề ngày 14/3/2024. Đối với kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tâm Đ, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Sơn La.

Ý kiến tranh luận của bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị công nhận biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên 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 đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các 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 của các đương sự tại phiên tòa qua tranh luận, đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo, Kiểm sát viên đề nghị:

Căn cứ điểm b khoản Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn anh Cao Văn T.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, và do nguyên đơn anh Cao Văn T tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo tại phiên tòa, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án xác định: Anh Cao Văn T, chị Nguyễn Thị Tâm Đ tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu. Anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ đều đang sinh sống, làm việc tại thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La thụ lý sơ thẩm để giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 11

Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn anh Cao Văn T yêu cầu trả lại tài sản là nhà ở gắn liền với đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, diện tích 67m^2 mà anh T, chị Đ đã thỏa thuận tặng cho ba con chung theo hợp đồng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng QK ngày 28/10/2019. Tài sản trên là tài sản chung của anh T chị Đ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân; đồng thời, nguyên đơn yêu cầu xác định biên bản thỏa thuận chia tài sản khi ly hôn ngày 10/6/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2021, Văn phòng công chứng Hà Lanh B có văn bản yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Sơn La tuyên bố văn bản công chứng số công chứng 794, vào sổ công chứng quyển số 01/TP/SCC/HĐGD ngày 10/06/2020 là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định yêu cầu của Văn phòng công chứng Hà Lanh B tại nội dung Bản án sơ thẩm nhưng không thụ lý đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nêu trên là có thiếu sót, mặc dù không ảnh hưởng đến bản chất vụ án, nhưng cần rút kinh nghiệm.

[1.3] Về thời hạn kháng cáo: Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 15/2024/HNGĐ-ST ngày 29/2/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đã tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định. Ngày 14/3/2024, anh Cao Văn T có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Ngày 12/3/2024, chị Nguyễn Thị Tâm Đ là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Kháng cáo của anh Cao Văn T, chị Nguyễn Thị Tâm Đ đều trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 276, Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, do đó kháng cáo được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn anh Cao Văn T xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo đề ngày 14/3/2024. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định cần chấp nhận và quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn anh Cao Văn T, vận dụng điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng Q K có hiệu lực pháp luật.

Trong thời kỳ hôn nhân, anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ có 03 con chung, gồm: Cao Tuấn C, sinh ngày 25/9/2006, Cao Ngọc H, sinh ngày 22/11/2009, Cao Tuấn D, sinh ngày 21/3/2012. Ngày 28/10/2019 anh T, chị Đ đã tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tâm Đ và ông Cao Văn T

cho 03 người con chung trên. Do bên được tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa đủ tuổi ký kết giao dịch chuyển nhượng bất động sản nên ông Nguyễn Thanh Đ (Nguyễn Văn Đ) là bố đẻ của chị Đ và là ông ngoại của người được tặng cho đại diện người được tặng cho đứng tên trên hợp đồng với tư cách là người giám hộ. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng Công chứng QK, theo đó các bên đã ký và điểm chỉ dấu vân tay vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Anh T, chị Đ, ông Đ đều xác nhận việc giao dịch, ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng thực tế, không có sự gian dối hoặc ép buộc. Đối với văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã đảm bảo đúng quy định của Luật Công chứng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng QK có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu tuyên bố biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 là vô hiệu của nguyên đơn anh Cao Văn T.

Sau khi ký kết hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2019 giữa anh T, chị Đ tặng cho 03 người con chung. Anh T, chị Đ lại tiếp tục có biên bản thoả thuận chia tàn sản khi ly hôn lập ngày 10/6/2020 với nội dung: Chị Đ được quyền sở hữu tài sản là nhà xây trên diện tích đất có GCNQSDĐ số BA 688825 do Uỷ ban nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cấp ngày 15/10/2010 mang tên anh Cao Văn T, chị Nguyễn Thị Tâm Đ. Biên bản đã được chị Đ yêu cầu công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B. Đến tháng 6/2021, chị Đ đã chuyển nhượng ngôi nhà trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ cho rằng việc lập biên bản thoả thuận chia tàn sản khi ly hôn đề ngày 24/6/2019 giữa chị và anh T là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo đúng quy định. Tuy nhiên, tại các bản tự khai và tại phiên toà anh T cho biết anh không được thực hiện việc thoả thuận chia tài sản nêu trên. Tại biên bản làm việc ngày 12/7/2021, ông Quàng Văn B - Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng Hà Lanh B xác định: Vào ngày 10/6/2020 ông B có tiếp nhận Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản của chị Nguyễn Thị Tâm Đ yêu cầu công chứng về Biên bản thoả thuận chia tài sản khi ly hôn đề ngày 24/6/2019 giữa anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ. Thời điểm công chứng chỉ có mặt của chị Đ, còn anh T không có mặt. Sau khi tiếp nhận thông tin phản ánh từ anh Cao Văn T, Văn phòng Công chứng Hà Lanh B đã kiểm tra, rà soát và phát hiện dấu hiệu gian dối của chị Đ và đã có đơn yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sơn La tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với biên bản thoả thuận chia tài sản đề ngày 24/6/2019.

Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng QK giữa anh T, chị Đ và 03 người con chung đã có hiệu lực pháp luật. Trường hợp chị Đ muốn thay đổi hoặc huỷ bỏ nội dung hợp đồng đã được công chứng phải có sự

thoả thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng (bao gồm anh T, ông Đ) và được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng trước đó theo quy định tại Điều 51 Luật công chứng. Việc Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2019 chưa được huỷ bỏ mà chị Đ đã đến Văn phòng công chứng Hà Lanh B để yêu cầu công chứng vào biên bản thoả thuận và cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tài sản riêng của chị, chưa tặng cho ai là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, xét theo ý chí các bên, trước đây anh T, chị Đ đã cùng thoả thuận và thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho 03 con chung để có tài sản nuôi dưỡng các cháu. Đến nay, chị Đ lại thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho người khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các cháu Cao Tuấn C, Cao Ngọc H Cao Tuấn D. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của anh T về việc tuyên bố biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 là vô hiệu.

[2.4] Đối với yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp ngày 23/6/2020 cho bà Nguyễn Thị Tâm Đ, do chị Đ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà TT nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được thay thế bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/6/2021, cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Đcó số CN 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp ngày 23/6/2020.

[2.5] Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Tâm Đ theo giấy tờ mua bán nhà đất đề ngày 05/5/2021 với số tiền là 2.780.000.000đ (*hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*). Ông bà TT đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng. Xét thấy, việc nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông bà TT là ngay tình. Tuy nhiên, do hợp đồng chia tài sản khi ly hôn được công chứng vào ngày 10/6/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Lanh B là vô hiệu, chị Đ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T nhất trí về việc trả lại nhà và đất cho anh T, chị Đ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La giữa chị Nguyễn Thị Tâm Đ và bà Trần Thị Tn, ông Nguyễn Văn T là vô hiệu. Chị Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà T số tiền 2.780.000.000đ (*hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) do hợp đồng bị vô hiệu. Tại biên bản hoà giải, ông T, bà T có yêu cầu chị Đ phải trả tiền lãi xuất đối với khoản tiền nêu trên tính từ thời điểm ông bà giao kết hợp đồng là ngày 04/6/2024.

Căn cứ theo quy định tại điều 468 Bộ luật Dân sự, mức lãi xuất là 20% trên năm, bằng 1,66% trên tháng, trong trường hợp không xác định rõ lãi xuất thì lãi

xuất được xác định bằng 50% của mức lãi xuất 1,66%/tháng = 0,83%/tháng. Do vậy cần buộc chị Đ phải trả số tiền lãi xuất của số tiền 2.780.000.000đ (*hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) x 0,83%/tháng (kể từ 04/6/2021 đến ngày xét xử là 29/02/2024 là 33 tháng) x 33 = 761.442.000,đ (*bảy trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn đồng*) cho ông bà T T.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 21-18, địa chỉ: Bản BẢ, phường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La giữa chị Nguyễn Thị Tâm Đ và bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn T là vô hiệu, cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 21, tờ bản đồ số 24, có số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/6/2021; địa chỉ thửa đất: tổ 09, phường QT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

[2.6] Toà án cấp sơ thẩm xác định ông bà TT đã sửa chữa, thay thế, cải tạo các hạng mục gồm: Thay cửa cuốn (cửa đi chính) và ốp amunium moto với diện tích 25m^2; Lát lại nền gạch Ceramic 80 x 80cm, diện tích mặt tiền phía ngoài nhà 30m^2; Lan can Inox tầng lửng dài 3m; Lan can Inox mặt tiền tầng 2 dài 7m; Sửa nhà vệ sinh, xử lý chống thấm, lát gạch chống trơn, thay bệt và chậu rửa mặt tầng 2; Sửa nhà vệ sinh, xử lý chống thấm, lát gạch chống trơn, thay bệt và chậu rửa mặt tầng 3; Thay trần thạch cao tầng 3 diện tích 40m^2; Thay bộ cửa khung nhôm kệ vách kính tầng 3 là 1,5m^2; Chống thấm sàn bê tông mái diện tích 20m^2; Lát gạch đỏ trên sàn mái diện tích 30m^2; Thay mái tôn, xá gồ, kèo mái diện tích 40m^2; Thay mái tôn chống nóng bằng tôn lạnh diện tích 60m^2.

Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông bà TT đã cải tạo lại một số công trình cho phù hợp với sinh hoạt của gia đình, bởi việc ông bà mua nhà, đất là ngay tình. Thực tế ông bà đã sửa chữa một số hạng mục và chi phí để sửa chữa. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố Sơn La, tổng cộng giá trị các hạng mục, công trình mà ông bà TT đã sửa chữa, thay mới của ngôi nhà là 154.825.000,đ (một trăm năm mươi tư triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ngôi nhà và đất trên được xem xét trả lại cho anh T chị Đ quản lý để giao cho các con, trong đó có cả những hạng mục trên vẫn đang còn giá trị sử dụng, do đó cần buộc anh T chị Đ đều phải có trách nhiệm thanh toán cho ông bà TT khoản tiền này, buộc hai anh chị mỗi người chịu một nửa là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ sự phân tích trên, quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn anh Cao Văn T không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ. Giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 15/2024/HNGĐ-ST ngày 29/2/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

[4] Về án phí: Tại phiên toà, nguyên đơn xin rút kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn anh Cao Văn T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Tâm Đ; Giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 15/2024/HNGĐ - ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 33, 34, 35, 37, 76 Luật hôn nhân và gia đình; Căn cứ các Điều 117, 123, 124, 131, 132 Bộ luật Dân sự; Căn cứ điểm b khoản 2 điều 7, điều 51, điều 52 Luật Công chứng năm 2014. Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm b khoản 2 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1 Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ tại Văn phòng Công chứng Q K có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố biên bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Lanh B ngày 10/06/2020 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa chị Nguyễn Thị Tâm Đ với bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 04/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Lò N là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ ngôi nhà xây cấp IV trên diện tích đất 67,0m^2 tại tổ 09, phường QT, thành phố Sơn La, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CY 587769, cấp ngày 11/6/2021 mang tên bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T.

2.3. Buộc chị Nguyễn Thị Tâm Đ phải hoàn trả cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T số tiền 2.780.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng) và số tiền lãi (tính từ ngày 04/6/2021 đến 29/02/2024) là 761.442.000 đồng (bảy trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng 3.541.442.000 đồng (ba tỷ năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

2.4. Buộc chị Nguyễn Thị Tâm Đ và anh Cao Văn T phải hoàn trả cho ông bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T số tiền cải tạo, sửa chữa, thay thế các hạng mục trong nhà là 154.825.000 đồng (một trăm năm mươi tư triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo phần mỗi người phải trả là 77.412.500 đồng (bảy mươi bảy triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

“ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên

phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại điều 357, điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

2.5. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 21, tờ bản đồ số 24, có số CY 587769, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/6/2021; địa chỉ thửa đất: tổ 09, phường Q T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

2.6. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Tâm Đ có số CN 131407, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La cấp ngày 23/6/2020.

2.7. Anh Cao Văn T và chị Nguyễn Thị Tâm Đ có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BA 688825 do Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cấp ngày 15/10/2010, mang tên Cao Văn Túc và Nguyễn Thị Tâm Đ.

2.8. Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị Tâm Đ phải chịu 102.828.840 đồng (một trăm linh hai triệu tám trăm hai hai mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền bán nhà + lãi xuất và 3.870.600 đồng (ba triệu tám trăm bảy mươi nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền sửa chữa, cải tạo, thay thế các hạng mục nhà. Tổng cộng 106.699.440 đồng (một trăm linh sáu triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

- Anh Cao Văn T phải chịu 3.870.600 đồng (ba triệu tám trăm bảy mươi nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền sửa chữa, cải tạo, thay thế các hạng mục nhà được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002170, ngày 23/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La. Trả lại cho anh Cao Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.129.400 đồng (bốn mươi bảy triệu một trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Cao Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001479 ngày 19 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La. Chị Nguyễn Thị Tâm Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001476 ngày 14 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La.

"*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 và 9*

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (01/7/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đỗ Tuấn Long