

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 21/2022/DS-PT

Ngày 05 - 6 - 2022

*V/v Tranh chấp liên quan đến tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu và
bồi thường thiệt hại*

**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: Bà Đinh Thị Mai Lan.

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Tuấn Long;

Ông Hoàng Văn Tuyền.

- 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. Vắng mặt

Ngày 05 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2021/DSPT ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc Tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trịnh Tiến T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tiểu khu N, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1951. Địa chỉ: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La (văn bản ngày 10 tháng 2 năm 2021). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cầm Hải D - Luật sư Đoàn luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số L, ngõ M, đường T, phường Q, TP S. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Khương Văn H và bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Ông H ủy quyền cho Bà L1 tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 02 năm 2022). Có mặt

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

- + Ông Hà Văn L2 – Công chứng viên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- + Phòng công chứng số X, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- + Ông Bùi Văn Th. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị L, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Anh Trịnh Tiến T và người đại diện theo ủy quyền - bà Trần Thị L trình bày như sau:

Do có mối quan hệ gia đình là dì cháu, Anh Trịnh Tiến T đã cho bà Trần Thị Nhân mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T (có bản photo kèm theo) để vay vốn ngân hàng năm 2010. Khi trả hết nợ năm 2012 làm chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay để vay ngân hàng, ngày 21/4/2014 bà Nhân còn mượn chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của gia đình và nhờ anh ký khống vào 03 bản hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu số 37. Vì tin tưởng nên anh đã cho mượn và ký khống vào các hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu mà bà Nhân đưa. Nhưng sau đó, anh đã xin rút các chữ trong hợp đồng mẫu và tìm bà Nhân để thông báo lại nhưng bà Nhân trốn tránh.

Ngày 07/12/2018, anh biết tin diện tích đất 1.080,0m², thửa đất số 44 (1) và 44 (2), tờ bản đồ F48-101-(121-7) tại Bản L (nay là bản H), xã C, huyện M, tỉnh Sơn La đã chuyển nhượng cho ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1. (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Tiến T do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 2016/QĐ-UBND ngày 05/12/2008). Vì vậy, anh T đã có đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà H L1.

Qua tìm hiểu, anh được biết có tồn tại 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do Công chứng viên Hà Văn L2 thực hiện ngày 16/4/2017. Tuy nhiên, hợp đồng này là giả mạo do anh T không biết đến thỏa thuận chuyển nhượng và không được ký vào hợp đồng trên trước mặt công chứng viên, hợp đồng không ghi ngày tháng, không ghi địa điểm giao kết, không được nhận số tiền trong hợp đồng, không được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc nên không phù hợp với quy định của luật đất đai. Hợp đồng có 03 trang nhưng không đánh số trang, chứng minh thư nhân dân ghi trong lời chứng và trong hợp đồng không khớp nhau, chứng minh thư của ông H

đã hết hạn, lời chứng của công chứng viên không biết chứng thực cho giao dịch nào.

Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do Công chứng viên Hà Văn L2 thực hiện ngày 16/4/2017 vô hiệu; buộc ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 trả lại diện tích đất tại Bản H, xã C, huyện Mai Sơn, giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa bà Trần Thị L bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà L1, ông H phải bồi thường thiệt hại đối với 250 cây lát đã mất trị giá 125.000.000VNĐ và chi phí khác như tiền thuê luật sư, chi phí tố tụng của anh T số tiền 50.000.000VNĐ. Tổng cộng là 175.000.000VNĐ; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T do UBND huyện Mai Sơn cấp năm 2008 vì đất được cấp diện tích chỉ 1080m², tuy nhiên đất thực tế sử dụng là 1.592,1m².

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 trình bày:

Năm 2014, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T, bà L1 trực tiếp giao dịch mua bán với anh T, giá chuyển nhượng 550.000.000VNĐ, bà đã giao đủ tiền cho anh T và nhận đất tại thực địa có mặt của bên chuyển nhượng là anh T, hộ giáp ranh và ban quản lý bản, địa chính xã C. Tuy nhiên thời điểm đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Cùng thời điểm này do bà chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà đã cho anh Bùi Văn Th mượn đất để trồng cây và sử dụng đất. Năm 2017, ông bà và Anh Trịnh Tiến T mới thiết lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, được thực hiện tại phòng công chứng số 3 do công chứng viên ông Hà Văn L2 thực hiện. Ý kiến nguyên đơn đưa ra bà không nhất trí vì thủ tục công chứng là do phòng công chứng thực hiện, bà là người dân nên không hiểu, nhưng việc bà mua đất là đúng thực tế. Đến năm 2018 bà có đến Phòng đăng ký đất đai huyện Mai Sơn để chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà mới được biết bà L đang có đơn yêu cầu dừng việc cấp đổi giấy chứng nhận. Bà hoàn toàn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L đưa ra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với Anh Trịnh Tiến T để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tại bản tự khai ngày 07/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn L2 trình bày :

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số: 190, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 là có thật. Các tài liệu có trong hồ sơ công chứng được đảm bảo theo quy định của pháp luật. Ông không nhớ các bên có ký trước mặt công chứng viên hay không do thời gian công chứng đã quá lâu, phòng công chứng có nhiều người dân đến yêu cầu công chứng. Việc hợp đồng không ghi ngày tháng và không đánh

sổ trang được thực hiện theo mẫu số 37/HDDCN được ban hành kèm theo Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006. Mẫu lời lời chứng được thực hiện theo mẫu quy định tại điểm 20 Điều 28 Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/6/2015. Việc số chứng minh thư nhân dân không khớp với hợp đồng là do lỗi chính tả, sai sót của phòng công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Th trình bày:

Khoảng năm 2012-2013, anh mượn bà L thửa đất ở đối diện nhà (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T) để ươm cây nhãn giống. Khoảng năm 2013-2014, bà Nghiêm Thị L1 nói đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà L nên anh đã mượn đất và trồng các cây nhãn ghép trên đất. Đồng thời, theo ý kiến bà L1 nên anh đã rào lại đất bằng lưới B40, cột bê tông. Việc mượn đất chỉ được nói miệng, không lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên anh không nắm được chi tiết. Nay các bên có tranh chấp, anh có mong muốn được tiếp tục mượn đất. Khi nào chủ đất đòi thì anh sẽ trả, nếu không cho mượn tiếp thì anh không đề nghị giải quyết số cây trên đất và hàng rào lưới B40, cột bê tông trong vụ án này.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, ngày 03/8/2021, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T do UBND huyện Mai Sơn cấp năm 2008, kết quả: Tổng diện tích đất thực tế là 1,592,1m² tại thửa số 44 (1) và 44 (2), tờ bản đồ F48- 100- 121- 7 thuộc Bản H, xã C, Mai Sơn, Sơn La. Tứ cạnh: Phía Tây giáp đường Hát Lót- Chiềng Mung dài 49,4m; Phía Đông giáp đất hộ ông Tòng Văn Phủ bà Hóa dài 36,2m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Phủ bà Hoán dài 33,5m; Phía Nam giáp đường dân sinh dài 40,9m. Tài sản trên đất gồm một số cây ăn quả do anh Bùi Văn Th đang sử dụng. Giá trị quyền sử dụng đất 1.100.000.000VNĐ.

Đồng thời, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký tại Phòng Giám định Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La do Công chứng viên Hà Văn L2 thực hiện ngày 16/4/2017. Tại Kết luận giám định số 1368 ngày 03/8/2021 thể hiện: *“Chữ viết, chữ ký mang tên Trịnh Tiến T dưới mục “Bên A” và chữ ký dưới chân trang 1, 3 góc bên phải trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trịnh Tiến T trên các mẫu so đánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người viết, ký ra”*.

Đồng thời, tiến hành xác minh về nguồn gốc đất, quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

* Tại Bản án sơ thẩm số: 32/2021/DS -ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn đã Quyết định: Căn cứ Điều 5, Điều 40, Điều 46; Điều 52 Luật công chứng; Điều 188 Luật đất đai; các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Anh Trịnh Tiến T, người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 ngày 13/4/2017 vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T số AN058156 do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 05/12/2008 được công chứng số: 190, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La thực hiện là hợp pháp. Ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích 1.592,1m² vị trí tại thửa số 44 (1) và 44 (2), tờ bản đồ F48- 100- 121-7 thuộc Bản H, xã C, Mai Sơn, Sơn La. Tứ cạnh: Phía Tây giáp đường Hát Lót- Chiềng Mung dài 49,4m; Phía Đông giáp đất hộ ông Tòng Văn Phủ bà Hóa dài 36,2m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Phủ bà Hoán dài 33,5m; Phía Nam giáp đường dân sinh dài 40,9m.

Hình thể thửa đất được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2021.

Ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, cấp lại, điều chỉnh đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

2. Bác toàn bộ yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L đối với số tiền 175.000.000VNĐ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2021 Bà Trần Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án số 32/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Nguyên đơn - Bà L: Bổ sung nội dung kháng cáo thay đổi từ hủy sang sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông bà H L1 vô hiệu, xem xét bồi thường, các nội dung đã kháng cáo

Ý kiến tranh luận của bị đơn ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cẩm Hải D:
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là trái pháp luật về nội dung và hình thức: Vi phạm luật hôn nhân gia đình (Anh Trịnh Tiến T có vợ là Nguyễn Thị Thoa nhưng việc giao kết hợp đồng chưa được sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản); trên đất có tài sản nhưng không thể hiện trong hợp đồng, không có việc giao tiền, giao đất; sổ chứng minh thư nhân dân, sổ trang hợp đồng, theo điều 398 BLDS phải ghi rõ đầy đủ; một quan hệ giao dịch dân sự có 2 hợp đồng khác nhau về giá trị (không cung cấp được bản gốc).

Việc công chứng vô hiệu vì trái pháp luật về nội dung và hình thức: Hợp đồng công chứng theo mẫu số 37 không thuộc thẩm quyền của Văn phòng Công chứng; tứ cạnh trong bìa chung chung khó thi hành.

Tại phiên Tòa Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự vắng mặt. Theo điều 292 BLTTDS Tòa án phúc thẩm đã chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu 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: Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông Trịnh Tiến T là đúng thẩm quyền theo quy định. Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị L có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong hạn luật định. Do vậy đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 là không có thật, bản án sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn đã xét xử không khách quan, không đúng thực tế yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Buộc ông bà H L1 trả lại đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu (250 cây lát đã bị chặt là 125.000.000VNĐ và chi phí khác như tiền thuê luật sư, chi phí tố tụng của anh T số tiền 50.000.000VNĐ. Tổng cộng là 175.000.000VNĐ); yêu cầu Hủy giấy CNQSDĐ mang tên Trịnh Tiến T do UBND huyện Mai Sơn cấp năm 2008 bởi diện tích đất trên thực tế là 1.592,1m² nhưng tại GCNQSDĐ chỉ thể hiện diện tích đất là 1080m².

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số 190, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La thực hiện là vô hiệu do giả mạo chữ ký, vi phạm quy định về hình thức cũng như thủ tục công chứng hợp đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Anh Trịnh Tiến T là người đã trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà H L1 và hợp đồng đã được công chứng là sự thật; xác định khi tham gia ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích, đối tượng giao dịch, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Giấy CNQSDĐ mang tên Anh Trịnh Tiến T là người có quyền tài sản theo quy định của luật, buộc phải biết và chịu trách nhiệm về nội dung đã xác lập và giao dịch đang tồn tại giữa các bên (BL 56), ngoài ra bà Trần Thị L cũng là người biết được sự việc nêu trên (BL 315); Về hình thức hợp đồng được lập bằng văn bản có công chứng theo quy định, song có thiếu sót, như: Sổ chứng minh nhân dân ghi trong lời chứng và trong hợp đồng của ông Trịnh Tiến T không đúng, chứng minh nhân dân của bà Nghiêm Thị L1 đã hết thời hạn, hợp đồng không thể hiện thời gian địa điểm giao kết, không đánh số trang, số tờ theo quy định. Tại biên bản làm việc ngày 07/7/2020 (BL 78) và công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng công chứng ông Hà Văn L2 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 190 giữa ông Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 là hợp đồng có thật. Tại hồ sơ (BL186) có đầy đủ các giấy tờ theo quy định pháp luật như: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác định thiếu sót trên không làm ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của hợp đồng đã được công chứng; giao dịch dân sự được công chứng, phạm vi công chứng đúng thẩm quyền (theo quy định tại điều 117, Điều 119, điều 129 BLDS, điểm a khoản 3 điều 167, khoản 1 điều 168, điều 188 Luật đất đai; điều 42 Luật công chứng). Việc yêu cầu kiện đòi lại tài sản thể hiện tại các văn bản, lời khai đã chứng minh có sự chuyển giao việc sở hữu giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1. Hiện ông bà H L1 là người đang quản lý diện tích đất đang tranh chấp và cho anh Bùi Văn Th sử dụng đất trồng cây nhân thay thế các cây khác từ năm 2013-2014 (BL 01, 38, 39, 41...); trong quá trình quản lý có sự biến động về đất do đề nghị của Trưởng Bản H xin dịch chuyển diện tích đất để mở rộng con đường vào bản đều được thông qua và có được sự đồng ý của bà H L1 và anh Bùi Văn Th là người thực hiện việc dịch chuyển, cải tạo ranh giới.

Mặt khác, cho rằng hợp đồng trên là giả tạo không được ký vào hợp đồng trên nên anh T, bà L đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn ra quyết định trưng cầu giám định đối với chữ viết, chữ ký mang tên “Trịnh Tiến T” dưới mục Bên A và chữ ký dưới các chân trang 1, 2 góc bên phải Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trịnh Tiến T và ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị

L1. Tại Kết luận giám định số 1368 ngày 03/8/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La xác định: “*Chữ viết, chữ ký mang tên Trịnh Tiến T dưới mục “Bên A” và chữ ký dưới chân trang 1, 3 góc bên phải trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trịnh Tiến T trên các mẫu so đánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người viết, ký ra*”. Đương sự đã nhận được kết luận giám định không đề nghị Tòa án giám định lại, cũng không cung cấp được lý do không nhất trí với kết quả giám định. Như vậy, chữ ký của Anh Trịnh Tiến T trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số: 190, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La **là do Anh Trịnh Tiến T ký và viết ra**. Tại cấp phúc thẩm đã bổ sung mối quan hệ vợ chồng của Anh Trịnh Tiến T và chị Nguyễn Thị Huệ Thoa, xác định tranh chấp trên không liên quan đến quan hệ vợ chồng anh chị (thể hiện căn cứ khi ly hôn).

Như vậy, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số: 190, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm, bà Trần Thị L trình bày rằng thừa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 05/12/2008 có nguồn gốc là của bà, anh T chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tuy nhiên, đến nay bà L cũng không đưa ra được bất kỳ căn cứ nào để chứng minh nội dung trên có cơ sở pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Anh Trịnh Tiến T là người có quyền sử dụng đất được quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật, có căn cứ.

Đối với diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Anh Trịnh Tiến T và diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017. Xét thấy người sử dụng đất trước đây là bà Hà Thị Hoán đã được xác định không có tranh chấp về tranh giới thửa đất, diện tích đất ông bà đã chuyển nhượng cho Anh Trịnh Tiến T là đúng theo hiện trạng diện tích đất thực tế, không có tranh chấp về ranh giới thửa đất với các hộ liền kề. Từ đó, có đủ căn cứ xác định diện tích đất đã chuyển nhượng là toàn bộ diện tích đất trên thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa cấp sơ thẩm ngày 03/8/2021 là 1.592,1m².

[2.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Bà Trần Thị L yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản gồm 250 cây lát tương ứng với số tiền 125.000.000VNĐ và 50.000.000VNĐ chi phí thuê luật sư, tổng thiệt hại bà L yêu cầu bồi thường là 175.000.000VNĐ, bà không yêu cầu xem xét trách nhiệm của công chứng viên; không yêu cầu đưa Bà Nhân vào tham gia tố tụng (ngoài lời khai của nguyên đơn không có căn cứ chứng minh bà Nhân có liên quan đến nội dung vụ án); như đã phân tích tại mục [2.1] do Tòa án

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số: 190, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La thực hiện là vô hiệu nên không có căn cứ xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp năm 2008: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị L cho rằng nguồn gốc thửa đất có giấy chứng nhận mang tên Trịnh Tiến T do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 05/12/2008 là của bà, việc anh T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thỏa thuận của gia đình bà, mặt khác, diện tích đất được cấp chỉ là 1.080m² nhưng thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất trên thực địa lại là 1.592,1m² do đó bà L đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên. Xét thấy, đây là yêu cầu đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 được công chứng số: 190, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2017 do Công chứng viên Hà Văn L2 - Phòng công chứng số 3, tỉnh Sơn La là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Qua đối chiếu thực tế đã thẩm định thì diện tích đất thực địa lớn hơn diện tích đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ, do đó cần được chỉnh sửa. Đồng thời, tạm giao diện tích đất còn lại cho ông bà H L1 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn Anh Trịnh Tiến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Án phí phúc thẩm: Anh Trịnh Tiến T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

1. Áp dụng Điều 5, Điều 40, Điều 42 Điều 46; Điều 52 Luật công chứng; điểm a khoản 1 Điều 167; khoản 1 Điều 168; Điều 188 Luật đất đai; các Điều 117, Điều 119; khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Trịnh Tiến T, người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Anh Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng là ông Khương Văn H và bà Nghiêm Thị L1 ngày 13/4/2017 vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Trịnh Tiến T và bên nhận chuyển nhượng ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Tiến T số AN 058156 do Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn cấp ngày 05/12/2008 đã được công chứng. Ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất 1080m² trong đó đất ở nông thôn là 100m²; đất trồng cây lâu năm là 980m² tại thửa số 44 (1) và 44 (2), tờ bản đồ F48- 100- 121-7 thuộc Bản H, xã C, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh: Phía Tây giáp đường Hát Lót- Chiềng Mung dài 47m; Phía Đông giáp đất hộ ông Phủ, bà Hoán dài 36m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Phủ, bà Hoán dài 30 m; Phía Nam giáp đường dân sinh dài 30m và tạm giao diện tích đất 512,1m² (tứ cạnh: Phía Tây giáp đường Hát Lót- Chiềng Mung dài 2,9m; Phía Đông giáp đất hộ ông Tòng Văn Phủ bà Hóa dài 0,2m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Phủ, bà Hoán dài 3,5 m; Phía Nam giáp đường dân sinh dài 10,2m) nằm trong tổng diện tích đất 1.592,1m² cho ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 quản lý sử dụng. Tứ cạnh: Phía Tây giáp đường Hát Lót- Chiềng Mung dài 49,4m; Phía Đông giáp đất hộ ông Phủ, bà Hoán dài 36,2m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Phủ, bà Hoán dài 33,5m; Phía Nam giáp đường dân sinh dài 40,9m.

Hình thể thửa đất được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2021. (tổng diện tích 1.592,1m²)

Ông Khương Văn H, bà Nghiêm Thị L1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, cấp lại, điều chỉnh đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

Bác toàn bộ yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L đối với số tiền 175.000.000VNĐ.

2. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Trịnh Tiến T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, giám định chữ viết, chữ ký là

7.482.000VNĐ (*Bảy triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định, đã chi phí xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trịnh Tiến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.750.000VNĐ (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 300.000VNĐ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/01643 ngày 17 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La, phải nộp tiếp 8.750.000VNĐ (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Tiến T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0003149 ngày 20 tháng 9 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh 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 (05/6/2022).

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Văn Tuyền

Đỗ Tuấn Long

Đinh Thị Mai Lan