TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG KHÁNH** **TỈNH ĐỒNG NAI** _____	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày 19 - 4 - 2023
"V/v *Tranh chấp 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 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lương Văn Nay

2/ Ông Đinh Văn Thông

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Công Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn D - Kiểm sát viên.

Ngày 19/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXX - ST ngày 09/01/2023; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 03/02/2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 08/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Hoàng Thủy T, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: 94 N, khu phố 4, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1979. Địa chỉ: 25B, tổ 2, khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Hanh, sinh năm 1970. Địa chỉ: 25B, tổ 2, khu phố 4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có đơn đề nghị vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền do văn phòng Công chứng Đào Mạnh Hùng công chứng số 1792, quyển số 2/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021).

- *Bị đơn:* Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L. Địa chỉ trụ sở: 27 Nguyễn Trãi, khu phố 3, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L: Ông Trần Phát T, sinh năm 1991. Địa chỉ: F12/2 đường lô III, ấp 6, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp Thanh Thọ 3, xã Phú Lâm, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Lâm: Anh Kim Hải Vũ, sinh năm 1992. Địa chỉ: 74 ấp Đa Tôn, xã Thanh Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP A. Địa chỉ trụ sở: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 11B-12B Hùng Vương, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bá L – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực. Địa chỉ: 220 Hà Duy Giáp, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Số điện thoại: 0903.798.018. (Văn bản ủy quyền số 1212/UQ-QLN.22 ngày 04/7/2022). Có mặt.

3. Phòng Công chứng số 3 . Địa chỉ: Số 24, đường C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng nguyên đơn do có nhu cầu vay vốn để phục vụ việc kinh doanh, thông qua sự giới thiệu của Công chứng viên Huỳnh Thị L vợ chồng nguyên đơn liên hệ nhóm người của ông Nguyễn Hoàng L để vay tiền. Vì thiếu hiểu biết pháp luật và tin tưởng phía cho vay cũng như bà Huỳnh Thị L nên vợ chồng nguyên đơn đã ký vào hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay. Cả 02 hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L.

Cụ thể: Ngày 27/10/2020, tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L vợ chồng nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Ngày 18/11/2020, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tọa lạc tại số nhà 94 N, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 (sau đây gọi tắt là nhà số 94 N).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở tại nhà số 94 N do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Hoàng L.

Vì trước khi ký kết và công chứng Hợp đồng này thì ngày 02/11/2020 tại Phòng Công chứng số 3 , vợ chồng nguyên đơn đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà số 94 N cho Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/10/2020, tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L thực chất là không có việc giao nhận tiền cọc mà chỉ nhằm làm tin, đảm bảo cho khoản vay giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng L chứ không phải chuyển nhượng thực sự. Đồng thời, khi ký hợp đồng này không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP A quản lý từ ngày 02/11/2020). Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020.

Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/10/20121, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020, số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà số 94 N giữa vợ chồng nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L là vô hiệu.

Ngày 29/11/2021, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển

số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà số 94 N, được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L là vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không có yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp, giao nộp: Đơn khởi kiện; CMND + hộ khẩu (bản sao); hợp đồng đặt cọc + hợp đồng chuyển nhượng (photo); biên bản làm việc ngày 14/6/2021 (photo); giấy ủy quyền (bản chính); CMND + thẻ Luật sư (bản sao); hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (photo); biên bản hòa giải tại xã (bản sao); HĐ chuyển nhượng QSDĐ (bản sao); Giấy CNQSD đất đứng tên hộ Nguyễn Văn D (photo); Biên lai thu tạm ứng án phí; chứng từ giao dịch + ủy nhiệm chi + giấy nộp tiền (photo); giấy ký nhận của bà Nguyễn Thị Thanh Thúy ngày 23/11/2020 (photo); Bản in chụp màn hình điện thoại (photo); Bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến; đơn yêu cầu; đơn yêu cầu thu thập chứng cứ; đơn không đồng ý hòa giải; đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện; đơn xin vắng mặt của ông Hanh; văn bản số 2115/STP-TTr ngày 14/7/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai (bản sao); văn bản số 298/PC01(Đ2) ngày 07/7/2022 của Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Văn phòng Công chứ Huỳnh Thị L có văn bản nêu ý kiến và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn ông Trần Phát Tài trình bày:

Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng: Khi thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020 giữa vợ chồng nguyên đơn với ông Nguyễn Hoàng L đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà số 94 N thì bị đơn đã yêu cầu các ông bà trên cung cấp các giấy tờ để kiểm tra đảm bảo việc công chứng theo quy định của pháp luật. Phía vợ chồng nguyên đơn cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; giấy chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu; giấy chứng nhận kết hôn. Phía ông Nguyễn Hoàng L cung cấp giấy chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu. Sau đó bị đơn tra cứu các thông tin liên quan đến giao dịch bảo đảm thì nhà đất theo giấy chứng nhận nêu trên hoàn toàn có thể giao dịch chuyển nhượng được, nhưng bị đơn không in phiếu tra cứu giao dịch bảo đảm để lưu trữ vào hồ sơ công chứng, vì hồ sơ công chứng không bắt buộc phải lưu trữ phiếu tra cứu này; sau đó bị đơn tiếp tục tư vấn thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở, soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của các bên và tiến hành công chứng, các ông bà nêu trên đọc hợp đồng, đồng ý và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Bị đơn xác định trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020 số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD

đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tọa lạc tại số nhà 94 N, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ chủ sử dụng mới ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 giữa vợ chồng nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng L là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Việc ký kết các hợp đồng cũng là do các bên tự nguyện tham gia giao dịch, không ai ép buộc. Do đó bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tài liệu, chứng cứ Văn phòng Công chứ Huỳnh Thị L cung cấp, giao nộp: CMND + SHK (bản photo); bản tự khai; Văn bản số 15/CV-VPCCHTL ngày 27/5/2022 của Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L; Bản chứng thực bản sao Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD; Bản chứng thực bản sao Hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020, số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD; Bản pho to các văn bản sau đây: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản, ngày 18/11/2020; CMND của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Hoàng L, giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CV939425 đối với thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L; sổ hộ khẩu chủ hộ Nguyễn Văn Lộc, chủ hộ Nguyễn Hoàng Thủy T; giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Hoàng Thủy T; Bản pho to các văn bản sau đây: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản, ngày 27/10/2020; CMND của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Hoàng L; giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CV939425 đối với thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L; sổ hộ khẩu chủ hộ Nguyễn Văn Lộc, chủ hộ Nguyễn Hoàng Thủy T; giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Hoàng Thủy T;

Các tài liệu sau đây có đóng dấu sao lục hồ sơ của Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản, ngày 18/11/2020; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD; Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Hoàng L, giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CV939425 đối với thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L; sổ hộ khẩu chủ hộ Nguyễn Văn Lộc, chủ hộ Nguyễn Hoàng Thủy T; giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Hoàng Thủy T; Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản, ngày 27/10/2020; Hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020, số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD; Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Hoàng L; giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CV939425 đối với thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L;

sổ hộ khẩu chủ hộ Nguyễn Văn Lộc, chủ hộ Nguyễn Hoàng Thủy T; giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Hoàng Thủy T; Phiếu tra cứu giao dịch đảm bảo, ngày 25/8/2021 và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP A trình bày**:**

Kể từ khi nhận thế chấp thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L, Hợp đồng số LOK.BDDCN236.2914020 ngày 02/11/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3005, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD thì Ngân hàng TMCP A đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ chủ sử dụng mới ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020. Ngân hàng TMCP A không xuất kho bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên hoặc phát hành bất cứ văn bản nào liên quan đến việc đặt cọc, chuyển nhượng đối với tài sản nêu trên, trừ thời gian làm thủ tục hoàn công, thời gian làm thủ tục hoàn công giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn nắm trong tầm quản soát của Ngân hàng.

Việc thế chấp thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L, theo Hợp đồng số LOK.BDDCN236.2911020 ngày 02/11/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3005, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở 2014, khoản 1 Điều 46, khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng 2014, Điều 10 và 11 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013. Vì vậy, các hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng TMCP A và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T có hiệu lực và tài sản thế chấp tiếp tục đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T với Ngân hàng TMCP A theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật dân sự 2015. Ngân hàng TMCP A xác định không bao giờ Ngân hàng TMCP A đồng ý cho khách hàng chuyển nhượng tài sản thế chấp khi đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A.

Ngày 01/10/2022, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T đã thanh toán toàn bộ khoản nợ vay tại Ngân hàng TMCP A và Ngân hàng TMCP A đã giải chấp tài sản nêu trên cho ông D và bà T theo quy định.

Tài liệu Ngân hàng TMCP A cung cấp, giao nộp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; phiếu đăng ký; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung; phiếu yêu cầu đăng ký; Hợp đồng thế chấp; cam kết thế chấp tài sản; Giấy CNQSD đất đứng tên hộ Nguyễn Văn D (tất cả đều là bản sao); bản chính giấy ủy quyền. Văn bản số: 1846/CV-QLN.22 ngày 30/5/2022 do Ngân hàng TMCP A, văn bản trình bày ý kiến.

* Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng L và người đại diện hợp pháp của ông Lâm trình bày**:**

Khoảng tháng 10/2020, ông Lâm có nhu cầu mua nhà, sau khi tìm hiểu biết ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T có bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật các ngày 06/7/2020, 09/10/2020 mang tên ông D và bà T. Sau khi thỏa thuận thống nhất giá cả thì giữa ông Lâm với bà T, ông D đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020 đối với tài sản nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L. Cụ thể: Ngày 27/10/2020, tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L ông D, bà T đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hoàng L số công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đặt cọc; Ngày 18/11/2020 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L ông D, bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên cho Nguyễn Hoàng L, với giá 14.500.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Lâm đã giao cho ông D và bà T đủ số tiền 14.500.000.000đ, ông Tiên và bà Dũng nói giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên lại cho ông Lâm. Tuy nhiên, ông D và bà T đã không thực hiện như đã thỏa thuận mà cố tình trì hoãn, không chuyển nhượng cho ông Lâm. Tháng 7 năm 2021, ông Lâm đã gửi đơn tố cáo ông D và bà T tới Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai.

Nay bà T, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên cho Nguyễn Hoàng L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L nêu trên là hoàn toàn vô lý vì chính ông D và bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm, nay chính ông D và bà T lại yêu cầu hủy. Ngoài ra, ông Lâm đang tố cáo ông D và bà T đối với hành vi chiếm đoạt số tiền 14.500.000.000đ tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai nên Tòa án đưa vụ án ra giải quyết là chưa đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai giải quyết đơn tố cáo của ông Lâm.

Tài liệu, chứng cứ ông Nguyễn Hoàng L và người đại diện theo hợp pháp của ông Lâm cung cấp, giao nộp**:** CMND + SHK (bản photo); đơn đề nghị; giấy báo tin (photo); Giấy CNQSD đất đứng tên hộ Nguyễn Văn D (photo); đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án; giấy nhận tiền (photo); hợp đồng đặt cọc (photo); thông báo về việc chuyển đơn số: 1156/TB-X05-P6 không có phần ngày, tháng, năm của văn bản + thông báo về việc chuyển đơn số: 195/TB-PX05 ngày 12/5/2022 của Than tra Công an

tỉnh Đồng Nai (photo) và bản chính đơn xin hoãn phiên họp, giấy ủy quyền và văn bản nêu ý kiến tại phiên tòa.

* Quá trình giải quyết vụ án Phòng Công chứng số 3 có văn bản trình bày:

Phòng Công chứng số 3 sao lục cho Tòa án toàn bộ hồ sơ theo Hợp đồng thế chấp số LOK.BDDCN236.2911020 ngày 02/11/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3005, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP A và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là vô hiệu, Phòng Công chứng số 3 không có ý kiến gì. Phòng Công chứng số 3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tài liệu, chứng cứ Phòng Công chứng số 3 cung cấp, giao nộp: Văn bản số 28 ngày 22/11/2022; văn bản số 21 ngày 21/7/2022; bản sao lục hồ sơ theo Hợp đồng thế chấp số LOK.BDDCN236.2911020 ngày 02/11/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3005, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP A và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Hoàng Thủy T.

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thu thập được**:**

Biên bản lấy lời khai của các đương sự; tài liệu, chứng cứ do Phòng công chứng số 3 cung cấp kèm theo văn bản số: 21 và 28 /CV.PCC3; Văn bản số 45/PC01 (Đ2) ngày 02/3/2022, văn bản số 5424/PC01 (Đ2) ngày 07/7/2022 và văn bản số 142/TB-PC01 ngày 01/4/2022 của Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai; tài liệu liên quan đến quá trình hình thành và biến động đối với thửa đất số 373 tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Khánh cung cấp; bản pho to đơn khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng L; Quyết định giải quyết khiếu nại đối với đơn khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng L.

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự và đề nghị:

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Thủy T và ông Nguyễn Văn D đối với Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu". Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông

Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là vô hiệu. Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Kiến nghị: Khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là tranh chấp dân sự, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo quy định tại khoản 11 điều 26 và điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền: Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L là bị đơn, có địa chỉ trụ sở tại 27 Nguyễn Trãi, khu phố 3, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử, một trong hai người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hanh, bị đơn Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng L là ông Kim Hải Vũ vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà số 94 N do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L. Nguyên đơn cho rằng trước khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng này thì ngày 02/11/2020, tại Phòng Công chứng số 3 nguyên đơn đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà số 94 N cho Ngân hàng TMCP A**,** và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP A từ ngày 02/11/2020. Do đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020 không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tải sản gắn liền với đất theo quy định là vi phạm.

Xét yêu cầu này của nguyên đơn thì thấy theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được cũng như tài liệu, chứng cứ do các đương sự, nguyên đơn, Phòng Công chứng số 3 và Ngân hàng TMCP A cung cấp thể hiện trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L đối với nhà số 94 N giữa vợ chồng nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng L thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tọa lạc tại số nhà 94 N, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP A theo Hợp đồng số LOK.BDDCN236.2911020 ngày 02/11/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3005, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hồ sơ trích lục được tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh cung cấp cũng thể hiện thửa đất nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 03/11/2020, thế chấp tại Ngân hàng TMCP A – chi nhánh Đồng Nai (Bút lục 285, 286).

Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai cũng xác định có sự việc Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Đồng Nai – Phòng Giao dịch Long Khánh là không đúng quy định (Bút lục 275).

Do đó, xác định được có sự việc Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn kiền với đất và nhà ở công chứng số 4036, quyển số 06/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L khi tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A từ ngày 02/11/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 03/11/2020.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản như sau:

"Nghĩa vụ của bên thế chấp

...

8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.”

Theo đó khoản 4 và khoản 5 Điều 321 Bộ Luật Dân sự 2015, quy định như sau:

“Quyền của bên thế chấp

...

5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.”.

Điều 41 Luật Công chứng 2014, quy định:

“...

3. Người yêu cầu công chứng tự đọc dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật thì bên thế chấp không được chuyển nhượng, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. Ngân hàng TMCP A xác định không đồng ý cho khách hàng chuyển nhượng tài sản thế chấp khi đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A (Bút lục 175, 259). Hơn nữa Công chứng viên khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 3 Điều 41 Luật Công chứng 2014.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử xét thấy Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 mang tên bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D khi tài sản trên đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A (từ ngày 02/11/2020) là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối

với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập do đó Tòa án không xem xét gì thêm.

[4.2] Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/10/20121, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 công chứng 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2020 số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà số 94 N giữa vợ chồng nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng L vô hiệu. Ngày 29/11/2021, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và nhà ở, ngày 18/11/2020, số công chứng 4036, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Hội đồng xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là tự nguyện, do đó đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.3] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng L cho rằng Ông đang tố cáo đến Công an tỉnh Đồng Nai để điều tra làm rõ về hành vi chiếm đoạt tài sản số tiền 14.500.0000.000đồng của bà Nguyễn Hoàng Thủy T, ông Nguyễn Văn D và đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo của Ông tại Công an tỉnh Đồng Nai.

Đối với yêu cầu này của ông Lâm, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/7/2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án văn bản số 298/PC01(Đ2) ngày 07/7/2022 của Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai về kết quả giải quyết đơn của ông Nguyễn Hoàng L cho bà Nguyễn Hoàng Thủy T. Cùng ngày, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh có văn bản số 402/CV-TA gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai, đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin kết quả giải quyết đơn của ông Nguyễn Hoàng L. Ngày 16/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh nhận được Văn bản số 5424/PC01(Đ2) ngày 07/7/2022 của Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai, trong đó xác định đơn tố cáo của ông Nguyễn Hoàng L là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân và hướng dẫn ông Nguyễn Hoàng L gửi đơn đến Tòa án nhân dân để được giải quyết. Đồng thời, trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được công chứng tại văn phòng công chứng Huỳnh Thị L là vô hiệu, ngoài ra không ai không có yêu cầu nào khác. Do đó việc ông Lâm đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo, đơn khiếu nại của Ông tại Công an tỉnh Đồng Nai là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Hoàn trả cho nguyên

đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 11 điều 26 và điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Thủy T và ông Nguyễn Văn D đối với Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, địa chỉ số nhà 94 N, khu phố 4, phường X, thành phố L, Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 4036, quyển số 6/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020 là vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc đối với quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 939425, số vào sổ cấp GCN: CS 05227 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2020, cập nhật ngày 06/7/2020 và ngày 09/10/2020 do Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L công chứng số 3687, quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2020.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị L phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Hoàng Thủy T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005072 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn và người có uyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày,

kể từ ngày tuyên án; những người vắng mặt tại phiên tòa thì tính từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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 (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKS ND TP. Long Khánh;
- CCTHA TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Lê Thị Hoa