

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT

Ngày 19/7/2022

*“Vụ tranh chấp liên quan đến  
yêu cầu tuyên bố văn bản công  
chứng vô hiệu”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* bà Nguyễn Thúy Hằng

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Hồng Anh và ông Bùi Đức Thanh

*Thư ký phiên tòa:* bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2022/TLPT-DS ngày 15/3/2022 về việc: *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2022/QĐPT-DS ngày 15/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2022/QĐPT-DS ngày 30/6/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* cụ **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1933, địa chỉ: tổ 43, khu 4, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

*Người đại diện:* ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1971, địa chỉ: tổ 6, khu 3B, phường GD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2020, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông **Dương Mạnh C** – Luật sư, Văn phòng Luật sư HN; địa chỉ: đường ĐBH, tổ 18, khu 2, phường HG, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* **Văn phòng Công chứng GD**; địa chỉ: ô số 14, khu đô thị Nam Ga, phường GD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh;

*Người đại diện:* bà **Lương Thị T**, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn DT, xã LL, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 20/10/2020, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Anh **Lê Đức T**, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 10, khu 1B, phường CT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Đức T: bà **Phạm Thị H***  
 – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV Khởi Bình; địa chỉ: tổ 18, khu 3, phường Trung Vương, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 7, khu NT, phường NK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ 6, khu 3B, phường GD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 46, khu 4, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ 14, khu 4, phường HL, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Ông **Lê Văn Ch**, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 65, khu 7, phường CT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ 5, khu 4, phường HL, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Ông **Lê Văn TR** (tên gọi khác Lê Xuân Tr), sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 10, khu 1B, phường CT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Ông **Lê văn T**, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ 46, khu 4, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Ông **Vũ Đình P**, sinh năm 1967 và bà **Lương Thị Thu H**, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 9, khu 1B, phường CT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, đều vắng mặt không có lý do.

- Anh **Trần Hữu S**, sinh năm 1993; nơi ĐKKH: tổ 4, phố LT, thị trấn TY, huyện TY, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở hiện nay: số 569 đường HL, phường CD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Chị **Trương Thị Hồng Th**, sinh năm 1996; nơi ĐKKH: TK, HP, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở hiện nay: số 569 đường HL, phường CD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Anh **Trần Thế L**, sinh năm 1982 và chị **Đoàn Khánh M**, sinh năm 1983, địa chỉ: tổ 3, khu 3, phường Trần Hưng Đ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Anh **Vũ Quốc T**, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn Tr, xã AT, huyện QP, tỉnh Thái Bình, vắng mặt không có lý do.

4. *Người kháng nghị:* Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21/9/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn Đ, trình bày:

Cụ Nguyễn Thị Th và cụ Lê Văn Đương chung sống, có 07 người con gồm các ông, bà: Lê Văn Ch; Lê Thị L, Lê Văn TR (tên gọi khác Lê Xuân Tr); Lê văn T; Lê Thị D; Lê Thị T và Lê Văn Đ. Ngoài ra, cụ Đương còn chung sống với cụ

Cao Thị Hôn (cụ Hôn đã chết năm 2008) trước thời điểm chung sống với cụ Th. Năm 1995, cụ Đương chết không để lại di chúc. Quá trình sinh sống tại địa phương, cụ Th không tham gia hoạt động tại cơ quan, đoàn thể nào mà chỉ ở nhà làm nội trợ, không biết đọc, không biết viết.

Khoảng trước năm 1960, cụ Th và cụ Đương khai hoang được thửa đất số 12 tờ số 11, tại tổ 6, khu 8, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; diện tích 430,7m<sup>2</sup>. Ngày 05/7/2005, Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 466818, vào sổ số CGCN: 13268 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Th.

Ngày 19/6/2020 (âm lịch), cụ Th cùng mọi người trong gia đình mới được biết anh Lê Đức T, là con đẻ của Lê Văn TR đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất của cụ Th nêu trên. Qua tìm hiểu, gia đình được biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T là trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/12/2016 giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, do Văn phòng Công chứng GD chứng nhận số 240, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD.

Cụ Th khẳng định chưa bao giờ đến Văn phòng Công chứng GD ký kết hợp đồng tặng cho nêu trên nên nội dung hợp đồng không đúng sự thật. Cụ Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/12/2016, do Văn phòng Công chứng GD chứng nhận số 240, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, bởi các lý do sau:

- Thứ nhất, nội dung văn bản công chứng không phù hợp với ý chí của cụ Th mà do anh Lê Đức T cùng chị Nguyễn Thị Minh Thương (là cháu dâu của cụ Th, làm việc tại Văn phòng Công chứng GD) đã soạn sẵn nội dung hợp đồng mang về bảo cụ Th điểm chỉ. Do tuổi đã cao nên cụ Th đã điểm chỉ vào hợp đồng theo sự chỉ dẫn của anh T và chị Thương) mà không biết nội dung ghi gì.

- Thứ hai, cụ Th là người không biết chữ, nhưng văn bản công chứng không có chữ ký của người làm chứng là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật công chứng.

- Thứ ba, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được thực hiện tại Văn phòng Công chứng GD, không được thực hiện trước mặt công chứng viên là vi phạm khoản 1 Điều 48 Luật công chứng.

Ngoài ra, việc Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình cụ Th là không đúng, vì không được sự nhất trí của những người thừa kế khác của cụ Đương là các ông, bà: Lê Thị D, Lê Thị T và Lê Văn Đ. Tuy nhiên, cụ Th không đề nghị giải quyết trong vụ án này mà yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Cụ Th và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Đ đã được nghe Tòa án giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng cụ Th không yêu cầu.

*\* Trong quá trình tố tụng người đại diện của bị đơn Văn phòng công chứng GD, là bà Lương Thị T trình bày:*

Ngày 09/12/2016, cụ Nguyễn Thị Th và anh Lê Đức T đến Văn phòng công chứng GD yêu cầu làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, với nội dung: cụ Th tặng cho anh T tài sản là quyền sử dụng thửa đất của cụ Th được Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 466818, vào sổ số CGCN: 13268 ngày 05/7/2005 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Th, công chứng viên đã kiểm tra bản gốc các giấy tờ liên quan. Khi thấy đủ điều kiện, công chứng viên yêu cầu các bên thực hiện thủ tục công chứng (anh T là người yêu cầu công chứng); lập hồ sơ công chứng, bao gồm: phiếu yêu cầu công chứng và toàn bộ các bản sao giấy tờ liên quan, soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của các bên. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, công chứng viên đã đọc lại cho các bên cùng nghe, rồi đưa hợp đồng cho các bên tự đọc lại. Sau khi được nghe đọc, tự đọc lại hợp đồng, các bên đều công nhận toàn bộ nội dung hợp đồng đúng với ý chí của họ và nhất trí ký tên, điền chỉ vào hợp đồng. Về việc điền chỉ, do cụ Th trình bày tay run không ký được số lượng hợp đồng trên 05 bản (mỗi bản 03 trang) nên đề nghị được điền chỉ thay thế việc ký. Xét đề nghị của cụ Th là phù hợp nên công chứng viên đã đồng ý cho cụ Th điền chỉ vào hợp đồng. Tiếp đó, công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng trước mặt anh T và cụ Th theo đúng quy định của pháp luật. Về mặt ý chí, các bên khi tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, trong tình trạng khỏe mạnh, minh mẫn, tỉnh táo, không ai có vấn đề gì về thể chất và tinh thần. Cụ Th là người biết đọc, phù hợp với nội dung trang 3 hợp đồng ghi: “hai bên tự đọc lại hợp đồng...”. Văn phòng công chứng GD khẳng định việc các bên ký kết hợp đồng tặng cho, được Văn phòng công chứng GD chứng nhận số 240, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Th nêu trên.

*\* Trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: tôi nguyên là công chứng viên của Văn phòng công chứng GD, là người trực tiếp thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 240, quyền số 14/TP/CC - SCC/HĐG ngày 09/12/2016, giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th và bên nhận tặng cho là anh Lê Đức T. Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng; về ý chí, về tình trạng sức khỏe của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng và về việc cụ Th là người biết đọc, đề nghị được điền chỉ vào hợp đồng đúng như người đại diện của bị đơn Văn phòng công chứng GD trình bày nêu trên. Tôi khẳng định việc công chứng hợp đồng tặng cho đã đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Th theo quy định.

- Anh Lê Đức T trình bày: về mối quan hệ giữa cụ Th và cụ Dương, về việc cụ Dương chết như lời khai của nguyên đơn cụ Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn Đ trình bày nêu trên. Về việc tặng cho quyền sử dụng đất: do tôi là cháu nội, ở cùng với cụ Th từ nhỏ nên đã từ lâu cụ Th có ý định tặng cho tôi quyền sử dụng thửa đất của cụ Th nêu trên nhưng do bận công việc, tôi chưa đi làm được thủ tục sang tên. Ngày 09/12/2016, tôi cùng cụ Th đến Văn

phòng công chứng GD yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho; về nội dung thể hiện tại chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 240, quyền số 14/TP/CC - SCC/HĐG ngày 09/12/2016. Do cụ Th tuổi đã cao nên mọi thủ tục công chứng hợp đồng đều do tôi yêu cầu thực hiện. Về trình tự, thủ tục công chứng và về việc cụ Th điểm chỉ vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng GD, đúng như người đại diện của Văn phòng công chứng GD; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và người làm chứng chị Nguyễn Thị Minh Thương trình bày. Về việc tự đọc hợp đồng, khi công chứng viên đưa hợp đồng cho các bên tự đọc lại, thì tôi là người đọc nội dung hợp đồng cho cụ Th nghe, vì tuổi cao, mắt kém nên cụ Th không tự đọc được. Sau khi nghe đọc xong hợp đồng cụ Th hoàn toàn nhất trí điểm chỉ vào hợp đồng.

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho nêu trên, tôi đã được Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi, sau đó tôi đã tách thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Thế L - chị Đoàn Khánh M và anh Vũ Quốc T. Tôi đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Long - chị Minh và anh Tuấn thì cụ Th mới có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 240, quyền số 14/TP/CC - SCC/HĐG ngày 09/12/2016, vô hiệu.

Tôi khẳng định việc cụ Th tặng cho tôi quyền sử dụng đất là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, bởi các lý do sau: cụ Th tặng cho tôi quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện; tại thời điểm cụ Th điểm chỉ vào hợp đồng, cụ hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, là người biết đọc, biết chữ; thửa đất cụ Th tặng cho tôi đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên một mình cụ Th, nên cụ Th có toàn quyền định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất của mình. Do đó, hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; về trình tự, thủ tục công chứng của Văn phòng công chứng GD đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của cụ Th như nêu trên.

- Các ông, bà: *Lê Văn Ch, Lê Thị L, Lê Văn TR (tên gọi khác: Lê Xuân Tr), Lê văn T, Lê Thị D, Lê Thị T và Lê Văn Đ, đều trình bày:*

Các ông, bà có tên trên đều có lời khai về mối quan hệ nhân thân của cụ Đương và cụ Th, về việc cụ Đương chết, về khối tài sản do cụ Đương và cụ Th cùng tạo lập được đúng như lời khai của nguyên đơn cụ Th trình bày nêu trên. Các ông, bà đều xác định: tại thời điểm cụ Đương chết ½ khối tài sản của cụ Đương trong khối tài sản chung với cụ Th là di sản của cụ Đương. Do cụ Đương chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đương là cụ Th và các ông, bà đều có quyền hưởng di sản của cụ Đương để lại.

Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đề ngày 20/4/2005, do Trưởng phòng Tư pháp thành phố HL (thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố HL) chứng thực số 358, quyền số 03TP/CC-SCT/HĐGD, các ông, bà: Lê Văn TR (tên gọi khác Lê Xuân Tr), Lê Văn Ch, Lê Thị L và Lê văn T đều thừa nhận đã ký kết Văn bản này hoàn toàn tự nguyện, với mục đích để cụ Th đứng tên thửa đất làm nơi thờ cúng.

Đối với các ông, bà: Lê Thị D, Lê Thị T và ông Lê Văn Đ trình bày: không nhất trí với nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đề ngày 20/4/2005 và không nhất trí với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình cụ Th nêu trên, vì xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà với tư cách là các đồng thừa kế.

Đối với văn bản là giấy ủy quyền đề ngày 20/7/2005, do Ủy ban nhân dân phường HT chứng thực giữa người ủy quyền bà Nguyễn Thị Th và người được ủy quyền là ông Lê Văn Ch. Ông Lê Văn Ch khẳng định chữ ký, chữ viết “Nguyễn Thị Th” dưới dòng chữ người ủy quyền; chữ ký, chữ viết “Lê Văn Ch” dưới dòng chữ người được ủy quyền là của ông và cụ Th ký và viết ra, nhưng cụ Th chỉ viết được duy nhất tên mình, ngoài ra không biết đọc, không biết viết chữ nào khác.

Các ông, bà: Lê Văn Ch, Lê Thị L, Lê Văn T, Lê Thị D, Lê Thị T và Lê Văn Đ, đều không nhất trí với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 240, quyền số 14/TP/CC - SCC/HĐG ngày 09/12/2016, vì anh T lợi dụng cụ Th là người không biết chữ, tuổi cao nên lập hợp đồng không đúng với ý chí của cụ Th để chiếm tài sản. Các ông, bà đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Th.

Đối với ông Lê Văn TR (tên gọi khác: Lê Xuân Tr), không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Th và đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 240, quyền số 14/TP/CC - SCC/HĐG ngày 09/12/2016. Ông đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Th theo quy định của pháp luật.

- *Anh Trần Thế L trình bày:* tôi cùng vợ là Đoàn Khánh M đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của anh Lê Đức T, sau đó tôi đã chuyển nhượng lại cho người khác nhưng không nhớ lý lịch của họ. Tôi khẳng định giao dịch giữa vợ chồng tôi và anh T là ngay tình, vợ chồng tôi không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Th theo quy định của pháp luật và xem xét giao dịch giữa vợ chồng tôi và anh T là hoàn toàn ngay tình.

- *Anh Vũ Đình P và chị Lương Thị Thu H trình bày:* ngày 30/10/2020, chúng tôi thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của vợ chồng anh Trần Thế L – chị Đoàn Khánh M và 01 thửa đất của anh Vũ Quốc T. Anh chị đã làm thủ tục đứng tên, tách thửa (tách thành 08 thửa), sau đó đã chuyển nhượng 01 thửa cho người khác nhưng không nhớ lai lịch của họ. Chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Anh Trần Hữu S và chị Trương Thị Hồng Th trình bày:* ngày 17/5/2021, chúng tôi thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, tại tổ 43, khu 4, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh của anh Vũ Đình P và chị Lương Thị Thu H. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được công chứng, làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Trong quá trình tố tụng người làm chứng chị Nguyễn Thị Minh Thương trình bày: từ năm 2011 đến tháng 12/2017, tôi làm việc tại Văn phòng công chứng GD. Ngày 09/12/2016, cụ Th và anh Lê Đức T đến Văn phòng công chứng GD (do thời gian đã lâu, tôi không nhớ buổi sáng hay buổi chiều). Tại đây, cụ Th thể hiện quan điểm muốn tặng cho anh T quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đứng tên cụ Th và yêu cầu công chứng giao dịch này. Sau khi kiểm tra hồ sơ đã đầy đủ, công chứng viên là bà Nguyễn Thị T đã đưa hồ sơ cho tôi để soạn thảo hợp đồng tặng cho theo ý chí của các bên (tôi ngồi bên cạnh, còn anh T và cụ Th ngồi trước mặt công chứng viên). Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, tôi đưa lại hồ sơ cho công chứng viên. Tiếp đó, công chứng viên đọc nội dung hợp đồng cho các bên cùng nghe, rồi đưa hợp đồng cho các bên tự đọc lại. Sau khi nghe đọc và tự đọc lại, các bên đều công nhận hợp đồng ghi đúng ý chí của họ và nhất trí ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Anh T ký tên, còn cụ Th điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên tiến hành công chứng giao dịch theo đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 47 Luật công chứng năm 2014. Điều 117; Điều 122; Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Th đối với bị đơn Văn Phòng công chứng GD, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu”.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, công chứng số 240, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 của Văn phòng công chứng GD vô hiệu toàn bộ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT/VKS-DS ngày 06/01/2022 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị Bản án sơ thẩm nêu trên với nội dung:

- Thứ nhất, Bản án sơ thẩm chưa đánh giá về giao dịch của người thứ ba ngày tình làm cơ sở xem xét chấp nhận hay bác bỏ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, là chưa xem xét khách quan, toàn diện, đầy đủ về tình tiết của vụ án, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Thứ hai, về hình thức, Bản án không nêu đề nghị của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Thứ ba, về áp dụng điều luật: giao dịch được thực hiện ngày 09/12/2016 – ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực và đến nay giao dịch đã thực hiện xong.

Bản án sơ thẩm áp dụng các Điều luật về hợp đồng theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không phù hợp, vi phạm Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Th, là ông Lê Văn Đ có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút một phần kháng nghị về nội dung:** về hình thức, Bản án không nêu đề nghị của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên trình bày nội dung kháng nghị, căn cứ của việc kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT/VKS-DS ngày 06/01/2022 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh (trừ nội dung kháng nghị đã rút).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là ông Dương Mạnh C trình bày ý kiến về nội dung kháng nghị: đối với nội dung kháng nghị về Bản án sơ thẩm chưa đánh giá về giao dịch của người thứ ba ngày tình làm cơ sở xem xét chấp nhận hay bác bỏ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, là chưa xem xét khách quan, toàn diện, đầy đủ về tình tiết của vụ án, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là không có cơ sở. Bởi lẽ: nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, công chứng số 240, quyển số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 của Văn phòng công chứng GD vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không ai có yêu cầu độc lập. Nên không cần thiết và không nhất thiết phải nhận định về giao dịch của người thứ ba ngày tình làm cơ sở xem xét chấp nhận hay bác bỏ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát không có căn cứ; đối với nội dung kháng nghị về áp dụng điều luật: giao dịch được thực hiện ngày 09/12/2016 – ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực và đến nay giao dịch đã thực hiện xong. Bản án sơ thẩm áp dụng các Điều luật về hợp đồng theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không phù hợp, vi phạm Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, là có căn cứ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là ông Lê Văn Đ nhất trí quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không bổ sung ý kiến.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Đức T, là bà Phạm Thị H trình bày ý kiến về nội dung kháng nghị: trừ nội dung kháng nghị, Đại diện Viện kiểm sát đã rút tại phiên tòa, các nội dung kháng nghị về: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá về giao dịch của người thứ ba ngày tình...và áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, để giải quyết giao dịch được thực hiện ngày 09/12/2016 – ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực và đến nay giao dịch đã thực hiện xong, là có căn cứ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Đức T nhất trí quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T, không bổ sung ý kiến.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị D, bà Lê Thị T, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị L và ông Lê văn T, đều nhất trí quan điểm

của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nêu trên, không bổ sung ý kiến.

- Các đương sự, Đại diện Viện kiểm sát đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự (trừ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn TR, ông Vũ Đình P – bà Lương Thị Thu H, anh Trần Hữu S – chị Trương Thị Hồng Th, anh Trần Thế L – chị Đoàn Khánh M và anh Vũ Quốc T), đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn TR, ông Vũ Đình P – bà Lương Thị Thu H, anh Trần Hữu S – chị Trương Thị Hồng Th, anh Trần Thế L – chị Đoàn Khánh M và anh Vũ Quốc T, không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh có vi phạm như Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát đã nêu;

- Về nội dung: phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh có vi phạm như Quyết định kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã nêu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện kiểm sát; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần nội dung kháng nghị Viện kiểm sát đã rút. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện của bị đơn Văn phòng công chứng GD và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn TR, ông Vũ Đình P – bà Lương Thị Thu H, anh Trần Hữu S – chị Trương Thị Hồng Th, anh Trần Thế L – chị Đoàn Khánh M và anh Vũ Quốc T, đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai (trừ người đại diện của bị đơn Văn phòng công chứng GD, có đơn xin xét xử vắng mặt) mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT/VKS-DS ngày 06/01/2022 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

[2.1] Đối với nội dung kháng nghị về Bản án sơ thẩm chưa đánh giá về giao dịch của người thứ ba ngay tình làm cơ sở xem xét chấp nhận hay bác bỏ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, là chưa xem xét khách quan, toàn diện, đầy đủ về các tình tiết của vụ án, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 240, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 của Văn phòng công chứng GD giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, tài sản tặng cho là quyền sử dụng diện tích đất 430,7m<sup>2</sup> thửa đất số 12, tờ số 11, địa chỉ: tổ 6, khu 8, phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 466818, do Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp ngày 05/7/2005, số vào sổ: 13268, tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Th, vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, tài sản (quyền sử dụng đất) của giao dịch dân sự vô hiệu này đã được anh Lê Đức T đăng ký tại UBND thành phố HL và được xác nhận ngày 28/12/2016. Ngày 10/8/2020, tại Văn phòng công chứng GD: anh T đã tách quyền sử dụng đất nêu trên thành 04 thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị Trần Thế L - Đoàn Khánh M 03 thửa đất, gồm các thửa: T12/55,2m<sup>2</sup>; T12/58,6m<sup>2</sup> và T12/150m<sup>2</sup>), chuyển nhượng cho anh Vũ Quốc T thửa đất T12/161,3m<sup>2</sup>. Sau đó, vợ chồng anh chị Long – Minh và anh Tuấn đã hoàn tất thủ tục đăng ký tách thửa, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất và chuyển nhượng tiếp cho ông Vũ Đình P - bà Lương Thị Thu H. Ông P - bà H đã hoàn tất đăng ký biến động quyền sử dụng đất, làm thủ tục hợp rồi lại tách thành 8 thửa đất riêng biệt; ngày 17/5/2021, ông P - bà H đã chuyển nhượng thửa đất T257/45m<sup>2</sup> cho anh Trần Hữu S - chị Trương Thị Hồng Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Mạc Văn Quang và đang nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015: giao dịch giữa anh Lê Đức T với vợ chồng anh chị Trần Thế L - Đoàn Khánh M và giao dịch giữa anh Lê Đức T với anh Vũ Quốc T... không bị vô hiệu.

Trong trường hợp cụ Th yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015: cụ Th không có quyền đòi lại tài sản từ những người thứ ba ngay tình, nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có căn cứ.

[2.2] Đối với nội dung kháng nghị về áp dụng điều luật: giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện ngày 09/12/2016 – ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực và đến nay giao dịch đã thực hiện xong. Bản án sơ thẩm áp dụng các điều luật về Giao dịch dân sự theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để làm căn

cứ giải quyết là không phù hợp, vi phạm Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, do Văn phòng công chứng GD chứng nhận số 240, quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 09/12/2016. Đã được điều chỉnh biến động tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL ngày 28/12/2016. Như vậy, giao dịch dân sự đã được ký kết và hoàn thành khi Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực. Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, có hiệu lực ngày 01/01/2017, là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Từ những nhận định phân tích trên, chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, sửa bản án sơ thẩm như nêu trên.

[2.3] Đối với nội dung kháng nghị về hình thức: Bản án không nêu đề nghị của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Viện kiểm sát đã rút nội dung kháng nghị này. Căn cứ khoản 3 Điều 284 và khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị này.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284; khoản 3 Điều 289 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị về hình thức bản án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Điều 122; Điều 127; Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 2, 3 Điều 133; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Th.

[2] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là cụ Nguyễn Thị Th với người được tặng cho là anh Lê Đức T, công chứng số 240, quyển số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 của Văn phòng công chứng GD, vô hiệu.

Trong trường hợp cụ Nguyễn Thị Th yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Cụ Nguyễn Thị Th không có quyền đòi lại tài sản từ những người thứ ba ngay tình, nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc Văn phòng công chứng GD phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- Chi cục THADS thành phố HL;
- Lưu VP; HSVA.

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

**Nguyễn Thúy Hằng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Hồng Ánh**

**Bùi Đức Thanh**

**Nguyễn Thúy Hằng**