TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V1 NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/DS-PT
Ngày 25-3-2022
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V1 NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương

Ông Nguyễn Quốc Phương

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Hấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 507/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên toà số 17/TB-TA ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Lê Khắc C, sinh năm 1985;

2. Anh Lê Khắc D, sinh năm 1987;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 11, đường Đằng Hải, tổ 11 phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng; anh C có mặt, anh D vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

- *Bị đơn*: Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 7 đường Lạch Tray, phường Lạch Tray, quận NQ, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B; sinh năm: 1976; chức vụ: Trưởng phòng Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng; có mặt;

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

1. Ông Dương Văn B, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; cùng ĐKHKTT: Số 8 đường L, phường MK, quận HB, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 107, Lô 16 mở rộng, đường Lê Hồng Phong, phường ĐL, quận HA, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

2. Ông Bùi Công H1, sinh năm 1975, và bà Nguyễn Lê Tuyết M, sinh năm 1981; cùng nơi cư trú: Số 148 đường Hoàng Quý, quận LC, thành phố Hải Phòng; chị M có mặt; anh H1 vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

3. Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D, sinh năm 1987; cùng nơi cư trú: Số nhà 11, đường ĐH, tổ 11 phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng; anh C có mặt, anh D vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

4. Uỷ ban nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Đường Lê Hồng Phong, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

5. Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA; địa chỉ trụ sở: Đường Lê Hồng Phong, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 05/8/2019, Đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 04/12/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D thống nhất trình bày:

Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D là con đẻ của ông Lê Khắc V1 (tức Lê Khắc X) và bà Đỗ Thị Đ1.

Ngày 19/01/1999, Uỷ ban nhân dân huyện AH đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 cho ông Lê Khắc V1 được quyền sử dụng 1.091m^2 diện tích đất nông ngH1. Sau đó, Uỷ ban nhân dân xã ĐH, đã dùng 300,0m^2 đất để giao đất làm nhà ở cho 03 hộ gia đình là hộ ông Lê Khắc Xé, Lê Khắc Dương và Lê Khắc Hùng tại thửa đất số 233+234, tờ bản đồ số 06. Ngày 24/12/2001 Uỷ ban nhân dân huyện AH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông V1 100,0m^2 đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02601. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông V1 gồm 04 người là ông V1, bà Đ1, anh C và anh D. Sau đó, nhà nước đã thu hồi diện tích đất này để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính quận HA tại phường ĐH nên ngày

03/3/2014 gia đình nguyên đơn được Uỷ ban nhân dân quận HA cấp một lô đất tái định cư diện tích 60,0m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 827657, số vào sổ CH05150.

Do ông V1 bị bệnh tâm thần, sức khoẻ yếu nên thường xuyên phải điều trị nội trú tại Bệnh viện tâm thần Hải Phòng. Bà Đ1 có vay tiền của một số người để đánh bạc nên đã mang cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không trao đổi gì với anh C, anh D. Đến tháng 2 năm 2016, gia đình anh C mới biết bà Đ1 đã thế chấp thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người cho vay tiền.Tháng 3 năm 2016, nguyên đơn đã làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai trình bày bị thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đồng thời đề nghị các cơ quan này không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Gia đình nguyên đơn yên tâm sử dụng thửa đất. Tháng 11 năm 2017 ông V1 bị bệnh chết; tháng 3 năm 2018 bà Đ1 chết. Sau khi ông V1, bà Đ1 chết, thì nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng thửa đất. Ông V1, bà Đ1 chết đều không để lại di chúc. Đến năm 2018, 2019 nhiều người đến yêu cầu nguyên đơn trả thửa đất, họ nói rằng ông V1, bà Đ1 đã chuyển nhượng thửa đất này; hiện thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà M. Nguyên đơn đã làm đơn đề nghị sao lục hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất thì mới biết thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); đã được ông V1, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị V vào tháng 12 năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng. Đến tháng 12 năm 2017 thì vợ chồng ông B, bà V lại chuyển nhượng cho ông Bùi Công H1, bà Nguyễn Lê Tuyết M. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3657, Quyển số 04 TP/CC-CC/HĐGD ngày 24/12/2015 là vô hiệu vì: Ông V1 bị tâm thần, điều trị nội trú tại Bệnh viện tâm thần Đông Khê Hải Phòng nhiều năm trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, ông V1 không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi của mình nếu không có người giám hộ. Do vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng này không đúng ý chí của ông V1. Ông V1 không biết chữ nên không thể tự đọc được hợp đồng chuyển nhượng, tại thời điểm công chứng có người làm chứng là ông Lê Hữu Minh nhưng ông Minh cũng không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng này cho ông V1 nghe. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 80.000.000 đồng, trong khi giá tạm nộp cho nhà nước để được giao tái định cư là 248.580.000 đồng; giá thị trường tại thời điểm công chứng là 1.000.000.000 đồng. Một vấn đề nữa dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là thửa đất số 72, tờ bản đồ 08 (1,6ha) là thuộc quyền sử dụng của 04 người có tên trong hộ khẩu gia đình là ông V1, bà Đ1 và nguyên đơn nên nếu chuyển nhượng phải được sự đồng ý của cả hai anh em nguyên đơn. Từ việc công chứng không đúng pháp luật dẫn đến thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); bị mua bán nhiều lần, nhiều lần cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất trái pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Toà án: Tuyên vô hiệu văn bản chứng nhận của Công chứng viên số 3657, Quyển số 4 TP/CC-CC/HĐGD ngày 24/12/2015. Đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/12/2015 giữa ông V1, bà Đ1 với ông B, bà V; giữa ông B, bà V với ông H1, bà M vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 561363 do Uỷ ban nhân dân quận HA cấp ngày 31/12/2015 cho ông B, bà V đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông H1, bà M. Đề nghị Toà án buộc Uỷ ban nhân dân quận HA khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 827657 ngày 03/3/2014 cho hộ ông Lê Khắc V1 (điều chỉnh tên người sử dụng đất là ông V1, bà Đ1 sang hộ gia đình ông V1) hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D.

Tại Văn bản số 130/VB-VPCC ngày 31/12/2019, số 07/CV-PCC ngày 20/02/2020, bị đơn – Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng trình bày:

Bị đơn thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì Công chứng viên của Văn phòng Công chứng số 5 đã thực hiện đúng quy trình ngH1 vụ công chứng. Do vậy, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Uỷ ban nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng; ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị V đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt theo giấy báo của Toà án, không có văn bản nêu quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai ngày 30/12/2019, văn bản ngày 31/12/2019, ngày 12/3/2020, ngày 11/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Công H1 và bà Nguyễn Lê Tuyết M thống nhất trình bày:

Ông H1, bà M có quan hệ là vợ chồng. Ngày 07/7/2016, ông H1, bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 60,0m^2, tại thửa số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); địa chỉ: Tổ dân phố số 4, phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng với ông B, bà V. Thửa đất này ông B, bà V đã được Uỷ ban nhân dân quận HA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC561363, số vào sổ cấp GCN CH07889 ngày 31/12/2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Phòng chứng nhận số 2666, Quyển số 02/2016.TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 08/7/2016, ông H1, bà M và ông B, bà V tiếp tục ký văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Nội dung sửa đổi Điều 3 về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.185.000.000 đồng". Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng nêu trên, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "Chuyển nhượng cho ông

Bùi Công H1 và vợ là bà Nguyễn Lê Tuyết M theo hồ sơ số 002757.CN.001". Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu xây dựng nên thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như lúc mua. Năm 2018, ông H1, bà M dự định xây nhà ở thì phát hiện anh C, anh D đã dựng lán trại, để các vật dụng cá nhân, quây tôn trên thửa đất ông H1, bà M đã mua, đồng thời gây khó khăn, cản trở việc sử dụng thửa đất của ông H1, bà M. Ông H1, bà M đã gặp gỡ và nhiều lần đề nghị anh C, anh D di dời các tài sản trên đất, trả lại diện tích đất cho ông H1, bà M nhưng họ không đồng ý. Ông H1, bà M đã làm đơn đến Uỷ ban nhân dân phường ĐH, Công an phường ĐH, Uỷ ban nhân dân quận HA, Công an quận HA đề nghị giải quyết nhưng không có kết quả và có cơ quan đã trả lời tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Ông H1, bà M chỉ biết nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông B, bà V; không biết ông B, bà V nhận chuyển nhượng của ai. Chỉ khi có ý định xây nhà ở, đến thửa đất thấy anh C, anh D dựng lán trại thì mới biết ông B, bà V đã mua thửa đất của ông V1, bà Đ1 là bố mẹ đẻ của anh C, anh D. Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của ông H1, bà M họ là người thứ ba ngay tình nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông B, bà V với ông H1, bà M và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên ông H1, bà M.

Tại Văn bản số 41/CNHA ngày 29/4/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA trình bày:

Ngày 24/12/2001, Uỷ ban nhân dân huyện AH đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02601, số sêri S 817572 cho ông Lê Khắc Xé (Lê Khắc V1) được quyền sử dụng 100,0m^2 đất ở, thửa số 233, tờ bản đồ số 06 tại phường ĐH. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phía sau Trung tâm hành chính quận HA, thửa đất của ông V1 bị thu hồi. Theo xác minh của Công an phường ĐH ngày 05/5/2011 (tại thời điểm thu hồi đất của ông V1) thì gia đình ông V1 có hai nhân khẩu sinh sống trên đất thu hồi là ông V1 và vợ của ông V1 là bà Đ1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận đã xét giao một suất tái định cư cho vợ chồng ông V1 là diện tích đất 60,0m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); địa chỉ: Tổ dân phố số 4 phường ĐH, quận HA. Việc lập hồ sơ bồi thường và cấp tái định cư, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 và bà Đ1 (không cấp cho hộ gia đình ông Lê Khắc V1) là đúng quy định của pháp luật. Hiện tại, thửa đất trên đứng tên ông H1, bà M. Việc chuyển nhượng thửa đất là đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Người làm chứng – ông Lê Hữu Minh trình bày: Ông Minh và bà Đ1 có quan hệ họ hàng. Ông nội của bà Đ1 và ông ngoại của ông Minh là anh em. Do bà Đ1 nợ nhiều người nên bà Đ1 bán đất. Bà Đ1 nhờ ông Minh là người làm chứng cho việc chuyển nhượng đất thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha). Lý do ông Minh được nhờ làm người làm chứng là do ông V1 thường xuyên uống rượu, chân tay run nên không thể ký được. Giá đất chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng, ông V1, bà Đ1 hoàn toàn

minh mẫn và tự nguyện. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng Công chứng số 5. Ông Minh và Công chứng viên đã đọc và thông báo cho ông V1 giá chuyển nhượng và hỏi ông V1 nhiều lần có nghe rõ không và có đồng ý không. Sau khi lập xong hợp đồng ông Minh và Công chứng viên đã đọc lại cho ông V1, bà Đ1 cùng nghe. Ông Minh khẳng định tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V1 nhận biết được nội dung sự việc và ông V1 đã tự lăn tay vào hợp đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 19/8/2021, Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 122, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 44, 47, 48 của Luật Công chứng năm 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Khắc C, anh Lê Khắc D về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3657, quyển số 04 TP/CC-CC/HĐGD ngày 24/12/2015 do Phòng Công chứng số 5 chứng nhận là vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà V với ông H1, bà M số công chứng 2666, Quyển số 02/2016.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2695/2016 ngày 08/7/2016 của Văn phòng Công chứng Hải Phòng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC561363 do Uỷ ban nhân dân quận HA cấp cho ông B, bà V đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh HA chỉnh lý biến động sang tên ông H1, bà M; không chấp nhận yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đề nghị Uỷ ban nhân dân quận HA cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thừa kế của ông V1, bà Đ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2021, anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do quyết định của bản án sơ thẩm không đúng với thực tế và không đúng pháp luật nên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, lời trình bày tại cấp sơ thẩm; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng giữ nguyên quan điểm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M giữ nguyên quan điểm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Bà M tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn giá trị tài sản trên đất là 16.552.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông H1, bà M đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B, bà V, Uỷ ban nhân dân quận HA và Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA không chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – anh C, anh D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - quy định tại khoản 11 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2019, nguyên đơn mới biết ông V1, bà Đ1 chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha) cho người khác. Thời điểm này do ông V1, bà Đ1 đều đã chết nên các nguyên đơn – anh C, anh D là những người thừa kế của ông V1, bà Đ1 đã làm đơn khởi kiện ngày 05/8/2019 đến Toà án là còn thời hiệu khởi kiện và họ có quyền khởi kiện – Điều 132 của Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng cáo của anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D: Nghiên cứu lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha): Ông Lê Khắc V1 và Lê Khắc Xé là một người. Năm 1993, hộ gia đình ông Lê Khắc V1 được Hợp tác xã ĐH, huyện AH giao sử dụng tổng diện tích đất nông ngH1 là 1.091m^2. Năm 1999, Uỷ ban nhân dân huyện AH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nông ngH1, trong đó có thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, diện tích 194m^2. Hộ ông Lê Khắc V1 đã trả thửa đất nông ngH1 số 234, tờ bản đồ số 06 để xin cấp đất làm nhà ở. Ông V1 đã được Uỷ ban nhân dân xã ĐH cấp 100m^2 đất làm nhà ở tại thửa số 233, tờ bản đồ số 06. Đến năm 2001, ông V1 đã được Uỷ ban nhân dân huyện AH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2011, thực hiện dự án xây dựng Trung tâm hành chính quận tại phường ĐH, Nhà nước đã thu hồi thửa đất số 233, tờ bản đồ số 06 và ông V1 đã được cấp diện tích đất 60,0m^2 thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha). Tại thời điểm thực hiện dự án, theo

xác minh của Công an phường ĐH gia đình ông V1 chỉ có hai nhân khẩu đang sinh sống là ông V1 và vợ là bà Đ1. Sau khi được giao lô đất tái định cư, ngày 03 tháng 3 năm 2014, Uỷ ban nhân dân quận HA đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH05150 đứng tên người sử dụng đất là ông Lê Khắc V1, bà Đỗ Thị Đ1 được quyền sử dụng thửa đất ở số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 4, phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng.

[4] Ngày 24/12/2015 ông Lê Khắc V1 và bà Đỗ Thị Đ1 (bên chuyển nhượng) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3657; Quyển số: 04TP/CC-CC/HĐGD với ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị V (bên nhận chuyển nhượng) tại trụ sở Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng. Theo đó, ông V1, bà Đ1 đồng ý chuyển nhượng cho ông B, bà V diện tích đất ở đô thị 60,0m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ 08 với giá 80.000.000 đồng. Hợp đồng này có người làm chứng là ông Lê Hữu Minh (do ông V1 không đọc được). Ông Minh xác nhận đã đọc toàn văn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông V1 nghe. Ông V1 tuyên bố đã hiểu và hoàn toàn nhất trí với nội dung của hợp đồng, ông V1 đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên tại trụ sở Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được Công chứng viên chứng nhận về việc các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; nội dung thoả thuận tại hợp đồng phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Ông Minh đã đọc lại toàn bộ hợp đồng cho ông V1 nghe; các bên ký hợp đồng hoàn toàn nhất trí và từng người đã ký tên; ông V1 đã điểm chỉ, người làm chứng đã ký tên trước mặt Công chứng viên. Ngày 31/12/2015, Uỷ ban nhân dân quận HA đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO7889 đứng tên người sử dụng là ông Dương Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông V1, bà Đ1.

[5] Ngày 07/7/2016, ông B, bà V (bên chuyển nhượng) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2666; Quyển số: 02/2016.TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 08/7/2016 đã ký Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2695; Quyển số: 02/2016.TP/CC-SCC/HĐGD với ông Bùi Công H1 và bà Nguyễn Lê Tuyết M (bên nhận chuyển nhượng) tại trụ sở Văn phòng Công chứng Hải Phòng. Theo đó, ông B, bà V đồng ý chuyển nhượng cho ông H1, bà M diện tích đất ở đô thị 60,0m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ 08 (1,6ha) với giá 1.185.000.000 đồng. Ngày 08/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA đã chỉnh lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mục: Những thay đổi khi cấp giấy chứng nhận: Ông B, bà V đã chuyển nhượng cho ông H1, bà M; theo hồ sơ số 002757.CN.001.

[6] Về tình trạng sức khoẻ tâm thần của ông Lê Khắc V1:

[6.1] Tại văn bản số 349/BVTT-KHTH ngày 22/6/2020 Bệnh viện tâm thần Sở y tế Hải Phòng cho biết: Người bệnh Lê Khắc V1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 11 đường ĐH, tổ 11, phường ĐH, quận HA điều trị nội tại bệnh viện 02 lần, với chẩn đoán: "Loạn thần cấp (F23)". Lần 1: Từ ngày 13/8/2012 đến ngày 11/10/2012; lần 2: Từ ngày 22/4/2013 đến ngày 25/6/2013. Theo bảng phân loại quốc tế lần thứ 10 về các bệnh rối loạn tâm thần và hành vi (ICD 10- 1992), bệnh loạn thần cấp (F23) thông thường khỏi hoàn toàn trong vòng từ 2 đến 3 tháng, lắm lúc trong vài tuần hay vài ngày và chỉ một số nhỏ bệnh nhân có rối loạn này chịu các trạng thái dai dẳng và gây tật chứng.

[6.2] Tại Bản Kết luận giám định sức khoẻ tâm thần theo trưng cầu số 164/KLGĐ ngày 19/5/2021 của Viện pháp y tâm thần trung ương – Bộ y tế kết luận: "Vào thời điểm từ ngày 13/8/2012 đến ngày 11/10/2012 và từ ngày 22/4/2013 đến ngày 25/6/2013 đối tượng bị bệnh loạn thần cấp và nhất thời". Theo phân loại bệnh quốc tế lần thứ 10 năm 1992 bệnh có mã số F23. Đối tượng mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Vào thời điểm ngày 24/12/2015 ông Lê Khắc V1 bị bệnh Rối loại nhân cách và hành vi do sử dụng rượu. Theo phân loại bệnh quốc tế lần thứ 10 năm 1992 bệnh có mã số F10.71. Đối tượng có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi".

[7] Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 07/7/2021, người làm chứng – ông Lê Hữu Minh xác nhận và cam đoan lời khai của ông Minh tại B bản lấy lời khai ngày 16/10/2020 của Toà án cấp sơ thẩm là đúng. Vì lý do công việc, ông Minh đề nghị Toà án cho phép được vắng mặt tại phiên toà.

[8] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Diện tích đất hiện trạng 60,0m^2 phù hợp với diện tích được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên diện tích đất: Một lán lợp mái tôn khung, tôn mạ màu, cột thép dài 6m25, rộng 4,0m, nền cát san lấp; 05 chuồng gà.

[9] Kết quả định giá tài sản: Giá đất theo giá thị trường: 1.800.000.000 đồng (30.000.000 đồng/m^2); giá trị tài sản trên đất (theo cung cấp của anh C tại thời điểm xây dựng): 16.552.000 đồng.

[10.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 4, phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng được Uỷ ban nhân dân quận HA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH05150 đứng tên người sử dụng đất là ông Lê Khắc V1, bà Đỗ Thị Đ1. Như vậy, ông V1, bà Đ1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Ngày 24/12/2015, ông V1, bà Đ1 đã chuyển nhượng cho ông B, bà V. Đến ngày 07/7/2016, ông B, bà V tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Công H1 và bà Nguyễn Lê Tuyết M. Thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha) được các bên tiến hành đúng quy định của pháp luật nên cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý tên của người được quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

đúng quy định của pháp luật (các Điều 44, 47, 48 của Luật Công chứng năm 2014). Tại thời điểm ông V1, bà Đ1 chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha) cho ông B, bà V theo Kết luận giám định sức khoẻ tâm thần theo trưng cầu số 164/KLGĐ ngày 19/5/2021 của Viện pháp y tâm thần trung ương thì ông V1 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Tuy nhiên, do ông V1 không biết chữ nên khi ông V1, bà Đ1 tiến hành thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha) thì bà Đ1 có mời người làm chứng là ông Lê Hữu Minh, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của Công chứng viên. Ông Minh trình bày có quan hệ họ hàng với bà Đ1. Ông Minh và Công chứng viên đều xác định tại thời điểm giao kết ông V1 nhận thức được, đã tự nguyện giao kết, nhất trí và điểm chỉ vào hợp đồng nên có cơ sở xác định tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất cho ông B, bà V, ông V1 đã đồng ý với giao kết này nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm – các Điều 121, 122, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10.2] Về tài sản trên đất theo lời khai của anh C có trị giá là 16.552.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm bà M tự nguyện hỗ trợ trả số tiền này cho anh C nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp - khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[11.2] Bị đơn – Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp - khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các 44, 47, 48 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D về việc:

- Tuyên vô hiệu văn bản chứng nhận của Công chứng viên số 3657, Quyển số 4 TP/CC-CC/HĐGD ngày 24/12/2015.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/12/2015 giữa ông Lê Khắc V1, bà Đỗ Thị Đ1 với ông Dương Văn B, bà Nguyễn Thị V; giữa ông Dương Văn B, bà Nguyễn Thị V với ông Bùi Công H1, bà Nguyễn Lê Tuyết M vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 561363 do Uỷ ban nhân dân quận HA cấp ngày 31/12/2015 cho ông B, bà V đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Công H1, bà Nguyễn Lê Tuyết M.

- Buộc Uỷ ban nhân dân quận HA khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 827657 ngày 03/3/2014 cho hộ ông Lê Khắc V1 (điều chỉnh tên người sử dụng đất là ông Lê Khắc V1, bà Đỗ Thị Đ1 sang hộ gia đình ông Lê Khắc V1) hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Lê Tuyết M về việc hỗ trợ trả anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D trị giá tài sản trên thửa đất số 72, tờ bản đồ số 08 (1,6ha); địa chỉ: Tổ dân phố số 4 phường ĐH, quận HA, thành phố Hải Phòng số tiền là 16.552.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại B lai thu tạm ứng án phí số 0006149 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng. Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Ông Dương Văn B, bà Nguyễn Thị V; ông Bùi Công H1, bà Nguyễn Lê Tuyết M; Uỷ ban nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng; Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận HA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại B lai thu số 0007100 ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng. Anh Lê Khắc C và anh Lê Khắc D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận NQ, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận NQ, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương