

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 212 / 2017/PT-DS
Ngày: 13-11-2017
*V/v: 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 TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dương Liêm

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng

Ông Nguyễn Văn Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Hoa là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu là Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2017/TLPT-DS, ngày 30-8-2017 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: 78/2017/DS-ST, ngày 10-7-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm: 1930 (chết năm 2016);

Địa chỉ: số 60/4 đường B, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tài:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: khu phố Ninh Thọ, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1962;

Địa chỉ: khu phố Ninh Thọ, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1965;

Địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1965;

Địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn B, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 60/4 đường B, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1970;

Địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Văn Tn, sinh năm 1973;

Địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; Địa chỉ: khu phố Ninh Thọ, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trịnh Văn Hiệp là Luật sư, Chi nhánh Văn phòng Luật sư Gia Thành thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Trần Duy L)

Địa chỉ: Số 289 Đường 30/4, khu phố M, Phường M, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L – Trưởng Văn Phòng Công chứng Trần Duy L ((có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1936 (có đơn xin vắng mặt);
2. Anh Nguyễn Thành Tm, sinh năm 1979;
3. Chị Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 559 Đường 30/4, khu phố T, phường U, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tâm và bà Mai: ông Đinh Thái Hoàng là Luật sư, Công ty Luật Bảo Nguyên Minh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

4. Anh Nguyễn Hữu Sn, sinh năm 1969 (có mặt);
5. Chị Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thành Tm – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;
- Văn phòng Công chứng X – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2015, Bản tự khai ngày 23-6-2015 của nguyên đơn – ông Nguyễn T và quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trình bày:

Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1954, đã tạo dựng được một số tài sản chung, trong đó vợ chồng ông T, bà M và anh Nguyễn B (con trai) có khai phá phần đất khoảng 10 ha thuộc dự án 327 tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (viết tắt là UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN.QSDD) diện tích 34.069 m², thửa số 27, tờ bản đồ số 34, bà M đứng tên. Trong đó, có phần đất 5.880 m² mà anh B đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Hữu Sn, Nguyễn Thị Bé S đang sử dụng. Thực tế, vợ chồng ông T, bà M chỉ sử dụng 28.000 m². Năm 2007, ông T và bà M đã chuyển nhượng cho con trai là anh Nguyễn B diện tích 5.000 m² với giá 40.000.000 đồng và cho thêm anh B 1.000 m² (tổng cộng là

6.000 m²). Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển quyền cho anh B, anh B đã sử dụng từ khi đó, vợ chồng ông còn sử dụng khoảng 2,2 ha trồng cao su do bà M và anh T quản lý.

Ngày 15-5-2013, bà Mai đã tự ý lập Hợp đồng tặng cho con là Nguyễn Thành Tm toàn bộ phần đất 34.069 m² được Văn phòng Công chứng X công chứng số 1356, quyển số 03 tại mà chưa được sự đồng ý của ông. Ngày 17-6-2013, anh Nguyễn Thành Tm được UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCN.QSDĐ đối với phần đất trên.

Không đồng ý với việc bà M lấy tài sản chung tặng cho anh Tm mà chưa được sự đồng ý của ông, nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành Tm đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng X là giao dịch vô hiệu. Ngày 16-6-2016, ông Nguyễn T chết vì bệnh, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản tự khai ngày 15 tháng 4 năm 2015 bị đơn và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Văn Phòng công chứng Trần Duy L trình bày:

Việc ông Nguyễn T khởi kiện cho rằng ông là người đồng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị M là không có cơ sở pháp lý, các công chứng viên căn cứ vào các văn bản pháp luật hiện hành để xác định tài sản chung, riêng của vợ chồng như: tại mục 3, Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 “*Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì giấy CN.QSD đất phải ghi cả tên vợ và chồng*”. Văn phòng Công chứng Tây Ninh xác nhận quyền sử dụng đất số AĐ 106509 vào sổ cấp giấy CN.QSD đất số H01039...172/QĐ-UB là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị M nên đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Mai cho con trai tên Nguyễn Thành Tm là đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng X chờ mọi phán quyết của Tòa án (BL 35-36).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 15-5-2015, tại Văn phòng Công chứng Tây Ninh bà có lập hợp đồng tặng cho anh Tm (con bà) phần đất diện tích 34.069 m² đất thừa số 27, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo giấy CN.QSD đất số AĐ 106509 vào sổ cấp giấy số H01039..172/QĐ-UB là tài sản riêng của bà M. Đây là phần đất do bà để tiền tiết kiệm mua được không phải là

tài sản chung của bà và ông T, vì bà và ông T đã sống ly thân từ năm 1988 nên không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của ông T (BL 65).

- Anh Nguyễn Thành Tm trình bày:

Anh Tâm xác định đúng như lời trình bày của bà M. Anh Được bà M (mẹ anh) tặng cho anh phần đất diện tích 34.069 m² là hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của ông T (BL 66).

- Anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S trình bày:

Trong phần đất diện tích 34.069 m² được bà M tặng cho anh T có 5.880 m² đất của vợ chồng anh Sn, chị S đang sử dụng, có trồng cây cao su. Bà M lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Thành Tm diện tích 34.069 m², trong đó có 5.880m² đất của vợ chồng anh Sn là không xâm phạm quyền lợi của anh. Việc UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Mai diện tích 34.069 m² là cấp chồng lên diện tích 5.880 m² đất của vợ chồng anh, là không đúng pháp luật. Nay anh Sn, chị S chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M với anh Tm đã được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 15/5/2013, số công chứng số 1356, quyển số 03 là vô hiệu (BL 208).

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14-12-2015 (BI 128), anh Nguyễn B trình bày: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M vào năm 2006 có diện tích là 34.069,2m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Đồng Lợi, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, trong đó có 6.000m² là đất thuộc sở hữu riêng của vợ chồng anh Nguyễn Hữu Sn và chị Nguyễn Thị Bé S, đã bị Ủy ban cấp cho bà M. Thực tế, vợ chồng bà M, ông T sử dụng khoảng 28.000m², có ranh giới riêng, tất cả các phần đất đều trồng cao su; hiện nay vợ chồng anh Sn vẫn đang quản lý và thu hoạch.

Năm 2007, bà M và ông T đã sang nhượng cho anh Nguyễn B, có làm giấy viết tay, không làm hợp đồng theo quy định, diện tích 6.000m² và anh đã quản lý, khai thác cao su đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên thực tế, diện tích đất của ông T và bà M còn khoảng 22.000m². Việc bà M làm hợp đồng tặng cho anh Tm toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 34.069,2m² là không đúng. Phần đất còn lại nêu trên của bà M, ông T đã được ông bà thừa nhận tại bản án dân sự số 106/2013/DSST của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh. Bà M và anh Tm biết rõ phần đất bà M tặng cho anh Tm theo hợp đồng tặng cho ngày 15-5-2013 là tài sản chung của bà M và ông T.

- Chị Nguyễn Anh Đ trình bày:

Chị là vợ anh Nguyễn Thành Tm. Việc tranh chấp của gia đình anh Tm thì chị không liên quan, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm dân sự số:78/2017/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 35, Điều 45 Luật Công chứng năm 2006 (Điều 40, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014); Pháp lệnh số 10 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn) về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với anh Nguyễn Thành Tm do Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Trần Duy L) công chứng ngày 15-5-2013 tại số 1356, Quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL276620, số vào sổ CH76620 đã cấp ngày 17- 6 - 2013 diện tích 34.069 m² cho anh Nguyễn Thành Tâm theo thẩm quyền.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Buộc Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Trần Duy L) có nghĩa vụ hoàn trả lại những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn (do chị Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp) nhận số tiền là 18.568.500 (Mười tám triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm) đồng.

3. Án phí:

Bị đơn Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Trần Duy L) phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn tổng số tiền tạm ứng án phí là 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng theo 02 (hai) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001387 ngày 19-3-2015 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002368 ngày 17-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S số tiền tạm ứng án phí là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002623 ngày 21-3-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

Ngày 24 tháng 7 năm 2017, Văn phòng Công chứng Tây Ninh, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thành Tm kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thành Tm giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Tâm trình bày: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là sai, theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn T yêu cầu thì quan hệ pháp luật phải xác định theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”. Do xác định sai quan hệ pháp luật nên xác định sai địa vị pháp lý tham gia tố tụng của đương sự, trong vụ án này, bị đơn phải là bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành Tm, không xác định bà M và anh Tm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, bản án sơ thẩm xác định Văn phòng Công chứng X là bị đơn là không đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; cấp sơ thẩm áp dụng Luật Công chứng 2006 đã hết hiệu lực thi hành để giải quyết vụ án là sai. Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Mai và anh Tm đã được Văn phòng Công chứng Tây Ninh công chứng vào ngày 15-5-2013 là vô hiệu là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 2 của Luật Công chứng năm 2014. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các chứng cứ có trong hồ sơ và tranh luận tại phiên tòa đã thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và anh Tm đã vi phạm các quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng X, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thành Tm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa về kháng cáo của bị đơn, các tình tiết của vụ án và việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thấy rằng:

[1] Việc xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

Mặc dù bà M, anh Tm là người cùng hàng thừa kế thứ nhất được quyền kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ngang nhau khi ông T chết. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông Tkhởi kiện Văn phòng Công chứng X vì đã xâm phạm quyền và lợi ích của ông, bà M và anh Tm tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan vụ án, có cùng lợi ích với bị đơn, đứng về phía bị đơn nên quyền và lợi ích của ông T và bà M, anh Tm đối lập nhau; do vậy, bà M, anh Tm không thể tham gia tố tụng tại trong vụ án này với tư cách vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông T vừa là người có quyền và nghĩa vụ liên quan vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định địa vị pháp lý của các bên tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2015 của ông Nguyễn T nêu rõ “...*Nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành Tm, đã được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 15/5/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu, trái quy định pháp luật*”. Khoản 4 Điều 2 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này*”. Theo đó thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và anh Tm đã được Văn phòng Công chứng X công chứng là văn bản công chứng được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Luật Công chứng nêu trên. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” được quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án theo quy định khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật tố về tụng dân sự.

[3] Về quyền khởi kiện: ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng, ông T cho rằng việc bà M tự ý tặng cho anh Nguyễn Thành Tm quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng mà chưa được sự đồng ý của ông là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên ông khởi kiện là đúng quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

Về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và anh Tm:

Bản án số 106/2013/DSST ngày 26-12-2003 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh) có nhận định:

“Tại Biên bản hòa giải ngày 23-10-2013 các bên thống nhất tài sản chung của ông T, bà M hiện gồm có:

“

- 02 mẫu 2 đất trồng cây cao su đang khai thác tọa lạc tại ấp Tân Lợi, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất do bà Nguyễn Thị M đứng tên, hiện anh Nguyễn Thành Tm đang quản lý khai thác”

Theo Công văn số 63/ PTNMT, ngày 01-6-2016 của của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xác định: *“Trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất số H01039...172/QĐ-UB số phát hành AD 106509 UBND huyện Tân Châu cấp ngày 28/02/2006 cho bà Nguyễn Thị M thửa số 27, tờ bản đồ số 34, diện tích 34.069 m², mục đích sử dụng đất: Cây lâu năm đảm bảo theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, khi phát hành giấy CNQSDĐ không đúng với Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 28/02/2006 của UBND huyện Tân Châu từ hộ gia đình thành cá nhân và diện tích thực tế không đúng với diện tích được cấp giấy CN QSDĐ (theo sơ đồ hiện trạng số 16/SĐHT-ĐC ngày 29/02/2016 của Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh thể hiện phần diện tích 28.000,0 m²)”.*

Tại Báo cáo số 14/BC-TTr ngày 12-9-2016 của Thanh Tra huyện Tân Châu, nhận xét:

“1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01039 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cấp ngày 28/02/2006 cho bà Nguyễn Thị M đứng tên tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 34, diện tích 34.069m², vị trí đất tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông:

Qua kiểm tra về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M vào năm 2006 là chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đồng thời việc ghi tên chỉ có một mình bà Nguyễn Thị M đứng tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số số H01039, cấp ngày 28/02/2006, tại thửa 27, tờ bản đồ số 34, diện tích 34.069 m² là sai, không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì đất có nguồn gốc là do hộ gia đình bà Mai sang nhượng của người khác và cùng khai

phá, không phải do cá nhân bà Mai mua đất và tự khai phá theo như kết quả xác minh nêu trên”.

Theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 15-02-2011, thì ông T, bà M có chuyển nhượng cho anh Nguyễn B một thửa đất là 05 công và cho thêm 01 công tổng cộng là 06 công (6.000 m²) tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh .

Mặc khác, theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15-3-2015, thì “ *Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được Công chứng viên, văn phòng Công chứng Tây Ninh ký tên và đóng dấu*” nhưng các bên chưa thực hiện việc giao đất cho nhau. Do đó, việc anh Tm thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15-3-2015 khi chưa nhận được phần đất tặng cho là không đúng, vì hợp đồng chưa được thực hiện.

Trên cơ sở đó, có căn cứ xác định phần đất 34.069m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bà M, ông T chỉ sử dụng 02 ha 2 trồng cây cao su là tài sản chung, phần đất còn lại hiện vợ chồng anh Sn, chị S và anh B đang sử dụng.

[5] Như vậy, việc bà M tự ý tặng cho toàn bộ 34.069 m² đất (trong đó có 2,2 ha đất thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông T, bà M là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 “*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận*” và tặng cho anh Tâm phần đất mà anh B và vợ chồng anh Sn, chị S đang sử dụng là không đúng quy định tại Điều 465 của Bộ luật Dân sự 2005 vì tài sản được tặng cho không thuộc sở hữu của mình và hợp đồng cũng chưa được thực hiện xong. Văn phòng Công chứng Trần Duy L đã thực hiện đúng quy định về việc công chứng văn bản theo Luật Công chứng năm 2006, nhưng lời chứng của Công chứng viên đã công chứng cho rằng về “ *nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội*” là không đúng sự thật như đã nêu trên. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và anh Tm về nội dung đã vi phạm điều cấm theo quy định tại điểm b Điều 122, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, và Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Theo quy định tại Điều 8 của Luật Công chứng năm 2006 (nay là Điều 47 của Luật Công chứng năm 2015), thì “*Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách*

nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”. Theo đó thì bà M và anh Tm phải chịu trách nhiệm cung cấp các giấy tờ yêu cầu công chứng về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó; tuy nhiên, bà M và anh Tm cung cấp các giấy tờ không đúng sự thật, biết rõ tài sản tặng cho không phải là tài sản thuộc sở hữu của mình, nhưng cố ý tặng cho người khác, lừa dối công chứng viên nên bà M và anh Tm phải chịu trách nhiệm về hậu quả của việc vô hiệu này theo Điều 62 của Luật Công chứng năm 2006 (nay là Điều 75 của Luật Công chứng năm 2015) “*Người yêu cầu công chứng có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo, sửa chữa, tẩy xóa giấy tờ, văn bản trái pháp luật hoặc có hành vi gian dối khác khi yêu cầu công chứng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*”. Trong vụ án bà M, ông Tm được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu đúng về phía bị đơn và có lỗi làm cho Văn bản công chứng bị vô hiệu, nên phải chịu án phí và chi phí khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Văn phòng Công chứng X chịu án phí sơ thẩm và chi phí đo đạc định giá là không phù hợp. Do chi phí đo đạc, định giá người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T do bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp nên bà M và anh Tm có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H, mỗi người phải chịu ½ chi phí.

[7] Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chị Bé S, ông Sn “*Tuyên bố Văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành Tm được công chứng tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Trần Duy L) vô hiệu là có căn cứ, nhưng căn cứ Điều 35, Điều 45 của Luật Công chứng số 82/2006/QH11 (năm 2006) đã hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 là không đúng theo quy định tại Điều 80 của Luật Công chứng năm 2014, mà phải căn cứ Điều 47, 75 của Luật Công chứng năm 2014 và các Điều 122, 127, 128, 410, 465 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án mới đảm bảo tính đúng đắn, chính xác của bản án.*

[8] Theo Báo cáo số 14/BC-TTr ngày 12-9-2016 của Thanh Tra huyện Tân Châu, thì việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị M diện tích 34.069 m² tại thửa 27, tờ bản đồ số 34 vị trí tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông vào năm 2006 là chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và việc ghi tên chỉ có một mình bà Nguyễn Thị M đứng tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là sai, không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, vì đất có nguồn gốc là

do hộ gia đình bà M sang nhượng của người khác và cùng khai phá, không phải do cá nhân bà M mua đất và tự khai phá. Hiện tại, phần đất 34.069 m² tại thửa 27, tờ bản đồ số 34 vị trí tại ấp Đông Lợi, xã Tân Đông được xác lập cho anh Tm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Tâm trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà M và anh Tm, nhưng thực tế, anh Tm chưa nhận hết diện tích đất đã được bà M tặng cho, anh B và vợ chồng anh Sn, chị S vẫn đang sử dụng một phần đất trong diện tích tặng cho. Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với anh Nguyễn Thành Tm bị vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 99, 105, 106 của Luật Đất đai năm 2013, cơ quan có thẩm quyền sẽ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Sn, ông T, bà M theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

[9] Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm “Kiến nghị UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL276620, số vào sổ CH76620 đã cấp ngày 17- 6 - 2013 diện tích 34.069 m² cho anh Nguyễn Thành Tm theo thẩm quyền” là không chính xác vì không có tính khả thi, không đúng theo quy định tại Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn cách viết bản án theo mẫu bản án được ban hành kèm Nghị quyết 01/2017/ NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng, người phải chịu án phí và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

[10] Về án phí phúc thẩm: do sửa bản án nhưng yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà M, anh Tm, Văn phòng Công chứng X phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326//2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thành Tm, Văn phòng Công chứng Trần Duy L

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DSST, ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 122, 127, 128, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 47, 75 của Luật Công chứng năm 2014.

Pháp lệnh số 10 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với anh Nguyễn Thành Tm do Văn phòng Công chứng Trần Duy L công chứng ngày 15-5-2013 số 1356, Quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Buộc bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành Tm phải liên đới chịu 18.568.500 (Mười tám triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm) đồng. Trách nhiệm từng phần mỗi người là 9.284.250 đồng.

Bị đơn Văn phòng công chứng Trần Duy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành Tm mỗi người phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ta không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ta do chị Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp tổng số tiền tạm ứng án phí là 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0001387 ngày 19-3-2015 và Biên lai thu tạm ứng số 0002368 ngày 17-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hữu Sn, chị Nguyễn Thị Bé S số tiền tạm ứng án phí là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002623 ngày 21-3-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Văn phòng Công chứng Trần Duy L phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng đã nộp xong theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004419 ngày 27 tháng 7 năm 2017.

- Anh Nguyễn Thành Tm phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004407 ngày 25 tháng 7 năm 2017; Anh Tm đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004406 ngày 25 tháng 7 năm 2017.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Dương Liêm