

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **67/2018/DS-PT**

Ngày 13-4-2018

V/v: “Yêu cầu hủy vi bằng của Văn
phòng Thừa phát lại”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Quý

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2017/TLPT-DS ngày 14
tháng 11 năm 2017 về việc: “*Yêu cầu hủy vi bằng của Văn phòng Thừa phát
lại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của Tòa án
nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2018/QĐ-PT ngày
29 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1960.

Ông **Trần Xuân H1**, sinh năm 1960.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hải: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm
1960. (Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2018).

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Văn phòng thừa phát lại B.

Địa chỉ: Đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Mạch Ngọc V** – Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Phúc L**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy
quyền ngày 09/01/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Hoàng Ngọc T**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần H2**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Đường D, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tuyên: Bà **Lý Thị Ngọc H3** – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường D, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Hồng Q**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đường N, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, ông H2, ông Q, Luật sư Lý Thị Ngọc H3 có mặt, ông Nguyễn Phúc L có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Xuân H trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng diện tích đất là 1.966m² tọa lạc tại các thửa đất số 87, 89, 168 tờ bản đồ số 5 phường Q, thành phố B nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1998, bị quy hoạch đất giáo dục đào tạo. Do ông bà có nhu cầu đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông bà có thỏa thuận với ông T là: ông T làm thủ tục xóa quy hoạch, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích tại các thửa đất trên thì vợ chồng ông bà trả thù lao cho ông T bằng cách cắt 500m² đất cho ông T sử dụng.

Để thực hiện thỏa thuận, ngày 30/11/2015, vợ chồng ông bà và ông T đã đến Văn phòng Thừa phát lại B để lập vi bằng. Sau đó, ông T liên hệ và làm các thủ tục tại Văn phòng Thừa phát lại và thông báo rằng Văn phòng Thừa phát lại không đồng ý lập vi bằng theo thỏa thuận hai bên nên đã lập vi bằng bằng cách ghi nhận việc thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên chứ hai bên không có thỏa thuận mua bán đất chung như trong vi bằng đã ghi nhận. Do gần hết giờ làm việc của Văn phòng Thừa phát lại nên ông T nói vợ chồng ông bà ký tên vào vi bằng mà ông bà không đọc lại vì cứ nghĩ là nội dung trong Vi bằng đúng như hai bên đã thỏa thuận ở ngoài và ông bà cũng không được cấp vi bằng.

Nay, nhận thấy Vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 không đúng sự thật. Hơn nữa trong vi bằng lại ghi vợ chồng ông bà và ông T có hùn tiền mua chung thửa đất 84, tờ bản đồ số 5 phường Q, thành phố B là sai vì ông Hồng Q là chủ của thửa đất 84, tờ bản đồ số 5 chứ không phải ông bà. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án hủy Vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng thừa phát lại B.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Phúc L trình bày:

Ngày 30/11/2015, vợ chồng ông H1, bà H và ông T có đến Văn phòng Thừa phát lại B để xác nhận việc cùng nhau chuyển nhượng các thửa đất số 87, 89, 168, 84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B theo trích đo hiện trạng khu đất số 1178/2015; tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B lập ngày 10/04/2017.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật, Văn phòng Thừa phát lại B đã lập vi bằng dựa trên lời trình bày và tài liệu do các bên cung cấp và cùng tự nguyện thống nhất. Bên yêu cầu là ông T và bên tham gia vi bằng là ông H và bà H1 không yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại B thẩm tra, xác minh thực tế về quyền sử dụng các thửa đất số 87,89,168,84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B mà các bên thỏa thuận phạm vi quyền lợi của từng bên đối với 04 thửa đất này để ghi vào trong vi bằng. Quá trình lập vi bằng, hai bên đều không xuất trình giấy tờ chứng minh việc hùn tiền mua chung các thửa đất số 87, 89, 168, 84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B.

Sau khi lập vi bằng xong, các bên đều đọc lại, công nhận nội dung trong vi bằng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh ông Hồng Q là chủ thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 chứ không phải của vợ chồng ông H1, bà H và ông T như thỏa thuận trong Vi bằng. Như vậy, sự nhầm lẫn này là do lỗi của các bên chứ không phải lỗi của Văn phòng Thừa phát lại B nên Văn phòng Thừa phát lại B yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 trình bày:

Vợ chồng ông H1, bà H và ông T quen biết với nhau khoảng năm 1998. Khi đó, bà H cho biết phía sau nhà bà có diện tích đất ao ruộng bán rẻ nên rủ ông T cùng hùn tiền mua chung. Ông T đồng ý hùn tiền mua chung với vợ chồng ông H1, bà H diện tích đất khoảng 1.000m² tại các thửa đất số 87, 89, 168, 84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B. Do bà H quen biết với người bán nên ông T chỉ đưa tiền cho bà H mua chứ không biết người bán, diện tích, vị trí của thửa đất. Ông T đưa bà H số tiền tương đương 15 cây vàng 9T5, còn số lần đưa và số tiền, thời gian mỗi lần đưa tiền thì ông T không nhớ. Sau khi đưa tiền, hai bên có làm giấy tay xác nhận nhưng sau khi lập vi bằng các bên đã hủy tờ giấy đó. Ông T xác nhận có sự nhầm lẫn trong Vi bằng khi thỏa thuận thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5, có thể là do sự nhầm lẫn khi đo vẽ, chồng lấn ranh giữa các thửa đất.

Ngày 30/11/2015, vợ chồng ông H1, bà H và ông T có đến Văn phòng Thừa phát lại B để xác nhận việc cùng nhau chuyển nhượng các thửa đất số 87, 89, 168, 84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B là hoàn toàn tự nguyện. Nay vợ chồng ông H1, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng Thừa phát lại B thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hồng Q trình bày tại bản tự khai như sau:

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 tại phường Q, thành phố B có diện tích 1030m² thuộc quyền sở hữu của ông. Nguồn gốc thửa đất là của ông bà ông Q để lại cho ông và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 073582 ngày 24/5/2010. Đến thời điểm hiện tại ông chưa chuyển nhượng cho ai thửa đất trên. Việc ông H1, bà H và ông T lập vi bằng đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 của ông là sai và vi phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông nên ông đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và chính đáng của ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 10/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị H đối với Văn phòng Thừa phát lại về việc “Hủy vi bằng”.

Hủy vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng Thừa phát lại B đối với người yêu cầu lập vi bằng là ông Hoàng Ngọc T, người tham gia vi bằng là ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/8/2017, ông Hoàng Ngọc T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Lý Thị Ngọc H3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Ngọc T trình bày:

Ý nghĩa của vi bằng là văn bản do Thừa phát lại lập, ghi nhận lại sự kiện, hành vi được dùng làm chứng cứ chứng minh trong xét xử. Vi bằng chỉ bị hủy khi vi phạm các quy định tại Điều 25, 26, 27 Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009, khoản 8, khoản 9 Điều 2 Nghị định số 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013. Đối với vi bằng số 719/VB-TPLBH ngày 30/11/2015 được lập giữa vợ chồng ông H1, bà H với ông T đã đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của vi bằng là: Vi bằng được lập bởi Thừa phát lại có thẩm quyền; Vi bằng được lập có hình thức đúng quy định của pháp luật và được đăng ký tại Sở tư pháp; Vi bằng có nội dung đã ghi đúng sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến; Vi bằng được xác lập bởi các chủ thể có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Như vậy, vi bằng chỉ có thể bị hủy khi vi phạm một trong bốn điều kiện có hiệu lực của vi bằng như đã nêu trên.

Xét thấy, nội dung của vi bằng là ghi nhận sự kiện hùn vốn mua đất giữa các bên chứ không phải là văn bản ghi nhận sự việc về giao dịch dân sự dẫn đến hậu quả pháp lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhầm lẫn trong việc đánh giá sự việc, thực tế chỉ nên xem xét, đánh giá trình tự, thủ tục của vi bằng đã phù hợp quy định của pháp luật chưa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đánh giá đây là giao dịch dân sự là không đúng.

Trong vi bằng có thỏa thuận thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sử dụng của ông Hồng Q, nhưng thực chất phần lớn qua thửa đất số 84 do ông Hồng Q đăng ký chỉ có 2m² do trong quá trình đo đạc, các bên xác định mốc ranh giới nên phần của ông H1 quản lý mở rộng 2m² về hướng thửa 84, diện tích đất này nằm trong sai số cho phép trong đo đạc địa chính, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H2.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Việc thỏa thuận lập vi bằng của ông Hoàng Ngọc T với bà Nguyễn Thị H, ông Trần Xuân H1 là trái quy định của pháp luật vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồng Q và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B cung cấp thì thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồng Q. Ông Trần H2 đại diện ông Hoàng Ngọc T, xác định vào năm 1998 ông T hùn tiền mua diện tích đất tại các thửa 84, 87, 89, 168 tờ bản đồ số 5, còn vi bằng ngày 30/11/2015 thì lại ghi vào năm 1992, như vậy về thời gian là không trùng khớp.

Từ cơ sở phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm 92/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Ngọc T làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc T xét thấy:

Theo hồ sơ thể hiện ngày 30/11/2015 tại Văn phòng thừa phát lại B có lập Vi bằng số 719/VB-TPLBH (bút lục 12) ghi nhận sự kiện hành vi sau: “Chúng kiến ghi nhận về ông Hoàng Ngọc T với ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị H xác nhận về việc cùng nhau chuyển nhượng các thửa đất 84, 87, 89, 168, tờ bản đồ số 5; diện tích 1858,3m² tọa lạc tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo trích đo vẽ hiện trạng khu đất số 1178/2015; tỷ lệ: 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B lập ngày 10/4/2015”. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại quy định “*Vi bằng chỉ ghi nhận những sự kiện hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, việc ghi nhận phải khách quan, trung thực*”, nhưng trong trường hợp này thừa phát lại chỉ ghi nhận trình bày của đương sự chứ không trực tiếp chứng kiến việc hai bên cùng nhau hùn tiền để mua đất là chưa phù hợp quy định nêu trên.

Mặt khác, trong nội dung thỏa thuận lập vi bằng của ông Hoàng Ngọc T và bà Nguyễn Thị H, ông Trần Xuân H1 xác nhận cùng nhau chuyển nhượng cả thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5, phường Q trong khi theo lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hồng Q, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 88) và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B cung cấp thì thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồng Q. Như vậy, nội dung thỏa thuận trong vi bằng là trái quy định của pháp luật vì đã xâm phạm đến quyền lợi của người thứ ba là ông Hồng Q.

Tại các biên bản hòa giải, biên bản đối chất, ông Trần H2 đại diện cho ông Hoàng Ngọc T xác định vào năm 1998 ông T hùn tiền cùng bà Hiệp để mua diện tích đất tại các thửa 84, 87, 89, 168, tờ bản đồ số 5, nhưng theo vi bằng 719/VB-TPLBH ngày 30/11/2015 thì lại ghi vào năm 1992 là không đúng.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng thừa phát lại B là có căn cứ. Nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Tuyên không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí DS-ST: Văn phòng thừa phát lại thành phố B phải nộp án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ cho ông H1, bà H theo biên lai thu tiền số 003982 ngày 13/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Án phí DS-PT: Ông Hoàng Ngọc T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số 002365 ngày 24/8/2017, ông T đã nộp đủ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Ngọc T không phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 92/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Căn cứ vào Điều 117 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 2, 25, 26, 27, 28, 46 của Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa Phát lại;

Căn cứ vào các khoản 3, 8 và 9 Điều 2 của Nghị định số 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung tên gọi và một số Điều của Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị H đối với Văn phòng thừa phát lại B về việc “Yêu cầu hủy vi bằng”.

Hủy vi bằng số 719/VB-TPLBH lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng thừa phát lại B đối với người yêu cầu lập vi bằng là ông Hoàng Ngọc T, người tham gia vi bằng là ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị H.

Án phí DS-ST: Văn phòng thừa phát lại thành phố B phải nộp án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ cho ông H1, bà H theo biên lai thu tiền số 003982 ngày 13/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Án phí DS-PT: Ông Hoàng Ngọc T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số 002365 ngày 24/8/2017, ông T đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương