TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc

Bản án số: **29**/2022/DS-ST
Ngày: 26/4/2022
V/v " Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Phong Phi**

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Lê Bích Loan**

Ông **Phan Phước Tân**

- Thư ký phiên toà: Ông **Ngô Quang Khải** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Trà Mi** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc "*tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"* theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 134/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; Cư trú: Ấp Gò Chuối, xã Hưng Điền, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. (vắng)

Đại diện theo ủy quyền cho bà M là ông Nguyễn Văn Bừng, sinh năm 1965, cư trú: Ấp Phú Hòa, xã Phú Hữu, huyện An Phú, tỉnh An giang.(có mặt)

Bị đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1977; Cư trú: Ấp Phước Hòa, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng)

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

1. Đỗ Văn S, sinh năm 1941; Cư trú: Ấp Phước Hòa, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Châu Đốc – Phòng giao địch Châu Quới. Địa chỉ: Số 245 Thủ Khoa Huân, khóm Châu Long 7, thành phố Châu đốc, tỉnh An Giang. Ông Lê Quang Vinh, Trưởng phòng giao dịch Châu Quới (có mặt), nhưng không có giấy ủy quyền.

3. Văn phòng công chứng An Phú (Lê Hùng Liệt), nay là Văn phòng công chứng Lê Anh Thư. Địa chỉ: Ấp An Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn bà M ủy quyền cho ông Bừng trình bày: Bà Nguyễn M là người đứng tên quyền sử dụng đất số 01001/pL cấp ngày 10/12/1993 diện tích 4.381 m^2 bà có cho bà Mai em ruột mượn đất canh tác, bà M có làm tờ tặng cho bà Mai để bà Mai được đứng tên cấp giấy để đi vay ngân hàng, tuy nhiên chưa thực hiện thủ tục xong thì bà Mai chết, sau đó con bà Mai là T tự lấy giấy đất của bà M đi làm thủ tục sang tên cho Mai mà tôi không hề hay biết và ký tên hợp đồng tặng cho bà Mai, bản than bà M cũng không biết chữ, trong khi hợp đồng lại có chữ ký tên "M". nay tôi yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/06/2014 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị T là vô hiệu.

Bị đơn bà T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Xem như từ quyền lợi về tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Văn Sửa là chồng bà Mai và là cha ruột bà T trình bày: Phần đất bà M kiện bà T là đất của bà M cho vợ ông mượn canh tác chứ không phải đất của vợ chồng ông hay của con ông ông. Tuy nhiên bà T tự ý làm hợp đồng rồi giả chữ ký của bà M là sai trái, do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cho vay đối với phần đất đang tranh chấp, phần đất này, phía bà T đang thế chấp phần đất tại Ngân hàng số tiền vay là 100.000.000 đồng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 2693-CQ/2019/BĐ. Tuy nhiên Ngân hàng nhận thông báo của Tòa án nhưng không có đơn yêu cầu gì đối với bà T.

Ngày 24/02/2022 Văn phòng công chứng An Phú, nay là Văn phòng Công chứng Lê Anh Thư. Địa chỉ: Ấp An Hưng, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang có văn bản trình bày ý kiến: Bà Nguyễn Thị M là chủ sử dụng đất, bà đứng tên trên GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01001 do UBND huyện An Phú cấp ngày 10/12/1993. Bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và do hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Nên Văn phòng công chứng

An Phú, nay là Văn phòng Công chứng Lê Anh Thư công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14.027 ngày 12/06/2014 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/06/2014 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị T" là vô hiệu. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn do rút lại yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Hồ sơ vụ án cũng đã được xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện trong trong vụ án. Xét việc vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không gây trở ngại cho việc xét xử; Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11/06/2014 là vô hiệu, theo quy định tại khoản 3, khoản 11, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Quan hệ tranh chấp là: "Tranh chấp yêu cầu tuyến bố hợp đồng vô hiệu" theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về thời hiệu: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nhận thấy, theo các văn bản như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 22/11/2012 giữa bà M và bà Mai, giấy ủy quyền ngày 26/02/2020 bà M ủy quyền cho ông Bừng, đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy vân tay ngày 22/6/2020 và biên bản lấy mẫu chữ ký và chữ viết của Tòa án nhân dân huyện An Phú thì bà M chỉ lăn tay trỏ trái, trỏ phải lý do không ghi được chỉ có thể lăn tay, tuy nhiên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/06/2014 thì có chữ ký của bà M trong khi từ ban đầu bà M là người không biết chữ. Theo quy định khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 thì "… *Trường*

hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người đủ từ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng...". Như vậy, trong trường hợp bà M tham gia giao kết hợp đồng với bà T thì phải có người làm chứng theo quy định. Tuy nhiên, việc Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt, đổi tên thành Văn phòng công chứng An Phú nay là Văn phòng công chứ Lê Anh Thư chứng nhận vào hợp đồng nói trên mà không có người làm chứng ký là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Đồng thời theo biên bản làm việc ngày 07/8/2019 tại Văn phòng ấp Vĩnh Thạnh thì ông Đỗ Văn Sửa thừa nhận vào năm 1995 thì em vợ ông là bà M có cho gia đình mượn phần đất canh tác đến năm 2012, gia đình ông có mượn GCNQSDĐ của bà M để vay vốn làm ăn nhưng con ông là Đỗ Thị T tự ý lấy GCNQSDĐ đi sang tên Đỗ Thị T, giấy CNQSDĐ thì bà T giữ còn phần đất trên thì ông canh tác cho đến nay, ông yêu cầu chính quyền giải quyết để ông trả lại phần đất cho bà M.

Việc bà T tự ý làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của bà M vi phạm theo Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013.

Do bà T giả mạo chữ ký để chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.381m^2 của bà M bạn sang tên của bà T nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị coi là vô hiệu do lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ xem xét chấp nhận.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 11/06/2014 giữa bà M và bà T cũng do văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt chứng thực nhưng trong hợp đồng lại có chữ ký ghi tên "M" điều này mâu thuẫn với hợp đồng tặng cho 22/11/2012 giữa bà M và bà Mai cũng do văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt chứng thực, nhưng bà Mai lại không ký tên mà chỉ lăn tay.

Văn phòng công chứng An Phú (Lê Hùng Liệt), nay là Văn phòng công chứng Lê Anh Thy cũng không có ý kiến gì về việc chứng thự hợp đồng mà có văn bản ý kiến là làm đúng quy định pháp luật.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn bà T, theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, hướng dẫn tại phần II mục 2 có đoạn như sau: "…Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và

không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Ngoài ra, hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với bà T cũng không bị vô hiệu. Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, hướng dẫn tại phần II mục 1 có đoạn như sau: "Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: *"Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này..."*; khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: *"Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"*. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định *"chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác"* tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản.

Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu". Ngân hàng có quyền khởi kiện bà T thành vụ kiện dân sự mới để giải quyết khoản nợ vay và tài sản thế chấp theo quy định

[5] Về án phí:

Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không nộp tạm ứng án phí.

Bị đơn bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Số tiền hợp đồng dịch vụ đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tang số 0032690 ngày 16/4/2021 là 2.327.600 đồng và chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ là 800.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 127, Điều 131 Điều, 132; Điều 288; Điều 403, Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 147; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/06/2014 giữa bà Nguyễn Thị M với Đỗ Thị T là vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH03835 ngày 30/06/2014 thửa đất số 78, tờ bản đồ số 47, diện tích 4.650 m^2 mang tên Đỗ Thị T. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị M phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nguyên đơn rút lại yêu cầu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không nộp tạm ứng án phí.

Bị đơn bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Số tiền hợp đồng dịch vụ đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tang số 0032690 ngày 16/4/2021 là 2.327.600 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án 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 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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi