

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **16/2019/DS-ST**

Ngày: 30-9 - 2019

V/v: “T/c liên quan đến y/c tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Nguyễn Thị Thương

-Thư ký phiên tòa:

Bà Châu Nguyễn Xuân Thu - Thư ký TAND

huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 30-9-2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 91/2018/TLST-DS ngày 14/9/2018 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐXXST-DS ngày 11/9/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn A, sinh năm 1962 và bà Lê Thị B, sinh năm 1964; cùng HKTT: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1952 và bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1961; cùng HKTT: ấp 1, xã 2, thị xã 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

2.2. Bà Lý Thị E, sinh năm 1972; HKTT: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; chỗ ở hiện nay: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Văn phòng công chứng CP; địa chỉ: ấp 1, xã 2, thị xã 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

3.2. Văn phòng công chứng LS, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn 1, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

3.3. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1989;

3.4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1990;

3.5. Ông Trần Văn Th1, sinh năm 1991;

3.6. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1988;

3.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986;

3.8. Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1984;

3.9. Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1987;

3.10. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Nguyên đơn bà Lê Thị B, Ông Trần Văn A trình bày:

Do cần vốn để đầu tư chăn nuôi nên ngày 02/02/2015 ông A và bà B có vay của bà E số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất vay 3%/tháng, tài sản thế chấp là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 đối với diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ;

Ngày 04/02/2015 bà E yêu cầu ông A và bà B công chứng hợp đồng ủy quyền cho bà E đối với GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008, thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ nhằm để bảo đảm khoản tiền vay 60.000.000 đồng. Tại văn phòng công chứng nhân viên công chứng nói vợ chồng bà B ký ở đâu thì vợ chồng bà B ký ở đó, do thực tế vợ chồng bà B không muốn ủy quyền, vì ngoài nhà đất này vợ chồng và con cái bà B không có nhà ở hay diện tích đất canh tác nào khác; từ khi ủy quyền đến nay vợ chồng bà và các con bà B vẫn sinh sống và canh tác ổn định trên đất không bị ai tranh chấp.

Cùng ngày 04/02/2015 bà E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, theo GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 đã cấp cho ông A và bà B.

Ngày 19/10/2015 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ chỉnh lý trang tư cho ông C, bà D.

Đến ngày 14/10/2015, vợ chồng bà B tìm gặp bà E để trả tiền, nhận lại sổ đỏ thì bà E cho biết đang thế chấp GCNQSD đất của vợ chồng bà B cho người khác để vay tiền, bà E yêu cầu ông A, bà B trả trước 10.000.000 đồng để bà E chuộc sổ đỏ về trả lại cho bà B, ông A; ngày 16/10/2015 bà E yêu cầu ông A, bà B trả thêm 20.000.000 đồng nữa để chuộc sổ đỏ về, đồng thời giao GCNQSD đất số A 611170 do UBND huyện Long Đất cấp cho bà Nguyễn Thị Tê ngày 30/9/1991 cho ông A, bà B giữ để làm tin, hẹn ngày 23/10/2015 sẽ giao trả bản chính GCNQSD đất cho ông A, bà B và nhận lại số tiền 30.000.000 đồng.

Tuy nhiên sau 01 tuần không thấy bà E thực hiện lời hứa, ông A và bà B nhiều lần tìm hỏi nhưng không gặp được bà E, liên lạc qua điện thoại thì bà E cho biết đã chuyển nhượng đất của vợ chồng bà B cho người khác để trừ nợ vay nhưng bà E không cho biết đang ở đâu, chuyển nhượng cho ai.

Lo sợ nên ông A, bà B liên hệ phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ thì được biết bà E đã thực hiện việc chuyển nhượng đất và giấy tờ đất cho bà D và ông C.

Do lập thủ tục chuyển nhượng trên giấy tờ để trừ nợ nên ông C, bà D không biết đất ở đâu, trên đất có tài sản gì nên đến khoảng tháng 03/2017 bà D, ông C nhờ người dẫn đến tìm hỏi vị trí đất thì gặp ông A và nói đã mua đất này của bà E giá 200.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông A phải giao đất hoặc chuộc lại với giá 300.000.000 đồng nhưng ông A nói không bán cho ai nên ông C, bà D bỏ về.

Ngày 15/8/2018 bà E lập biên bản xác nhận đã chuyển nhượng diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, theo GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 của ông A, bà B cho ông C, bà D để trừ vào số tiền 200.000.000 đồng mà bà E vay từ năm 2014.

Nay bà B, ông A yêu cầu Tòa án:

+Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 tại Văn phòng công chứng LS giữa bên ủy quyền là Ông Trần Văn A, bà Lê Thị B và bên được ủy quyền bà Lý Thị E vô hiệu.

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCNQSD đất) số 213, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 tại Văn phòng công chứng CP giữa bên chuyển nhượng là bà Lý Thị E và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn C và bà Phan Thị Kim D vô hiệu;

+Hủy chỉnh lý biến động cho ông C, bà D ngày 19/10/2015 tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008; buộc bà D, ông C giao trả cho bà B, ông A bản chính GCNQSD đất.

+Bà B, ông A tự nguyện giao trả cho bà E số tiền vay 30.000.000 đồng.

-Bị đơn bà Lý Thị E trình bày: Bà E thừa nhận ngày 02/02/2015 có lập văn bản cho ông A, bà B vay tiền, thời hạn vay, lãi suất vay, tài sản thế chấp, số tiền lãi và tiền gốc đã trả như bà B, ông A trình bày là đúng.

Sau khi cho vợ chồng bà B vay tiền, ngày 04/02/2015 bà E có yêu cầu vợ chồng bà B công chứng hợp đồng ủy quyền diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, theo GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 cho bà E để làm tin, cùng ngày bà E làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà ông A, bà B đã ủy quyền cho bà D và ông C để trừ vào số nợ 200.000.000 đồng mà bà E đã vay của ông C, bà D từ năm 2014 nhưng không báo cho ông A, bà B biết.

Khi ký HĐCNQSD đất cho bà D, ông C, bà E không dẫn ông C, bà D đi coi đất, hai bên không lập hợp đồng giao nhận tiền chuyển nhượng đất cho nhau; sau khi lập HĐCNQSD đất bà E cũng không bàn giao tiền chuyển nhượng đất cho bà B, ông A vì hợp đồng chuyển nhượng là để trừ nợ giữa hai bên.

Bà E đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông A.

-Bị đơn bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C trình bày:

Ngày 04/02/2015 bà E có lập HĐCNQSD diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, theo GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 của ông A, bà B cho vợ chồng bà D, ông C, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và đã giao đủ cho bà E (khi giao tiền không lập thành văn bản, không có ai khác chứng kiến), trước khi thực hiện HĐCNQSD đất cho nhau vợ chồng bà D cũng không coi giấy tờ về đất, mà buổi sáng ngày 04/02/2015 bà E dẫn tới coi đất, buổi chiều về ra công chứng hợp đồng và trả tiền cho nhau; vợ chồng bà D không biết vợ chồng bà B là ai; giữa vợ chồng bà D và bà E không lập biên bản bàn giao đất, mốc giới và tài sản trên đất cho nhau.

Thời điểm vợ chồng bà D được bà E dẫn tới coi đất thì toàn bộ đất là đất trồng Tràm, trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc gì, tuy nhiên đến tháng 3/2017 khi nhờ người dẫn đến vị trí đất theo GCNQSD đất thì biết đất này là của ông A, bà B và trên đất có mấy căn nhà nhưng vợ chồng bà D không rõ có phải là diện tích đất bà E đã chỉ cho vợ chồng bà trước khi ký hợp đồng không.

Bà D, ông C khẳng định vợ chồng bà D không cho bà E vay tiền như bà E trình bày, giữa vợ chồng bà với bà E chỉ có quan hệ chuyển nhượng đất cho nhau, không có quan hệ gì khác.

Bà D, ông C không có ý kiến gì về việc khởi kiện của bà B, ông A; nếu bà B, ông A có thiện chí thì vợ chồng bà D bán lại diện tích đất nêu trên với giá 320.000.000 đồng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Nh trình bày:

Ông Nh là con đầu của bà B và ông A, ông được cha mẹ cho một diện tích đất thuộc một phần thửa đất mà cha mẹ ông đang quản lý sử dụng, cha mẹ ông cho không lập thành văn bản nhưng ông đã xây nhà cấp 4, rộng chừng 100m² và ra ở riêng trên đất từ năm 2006. Ông có nghe nói cha mẹ ông vay tiền của bà E để lấy vốn làm ăn nhưng ông không nghe cha mẹ hay ai khác nói có việc chuyển nhượng diện tích đất ông đang ở cho người khác. Ông Nh đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông để bảo đảm quyền lợi chính đáng cho ông.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Th trình bày:

Ông Th là con thứ hai của bà B và ông A, ông được cha mẹ cho một diện tích đất thuộc một phần thửa đất mà cha mẹ ông đang quản lý sử dụng, cha mẹ ông cho không lập thành văn bản nhưng ông đã xây nhà cấp 4, rộng chừng 100m² và ra ở riêng trên đất từ năm 2008. Ông có nghe nói cha mẹ ông vay tiền của bà E để lấy vốn làm ăn nhưng ông không nghe cha mẹ hay ai khác nói có việc chuyển nhượng diện tích đất ông đang ở cho người khác. Ông Th đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông để bảo đảm quyền lợi chính đáng cho ông.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn H trình bày:

Ông H là con thứ ba của bà B và ông A, ông được cha mẹ cho một diện tích đất thuộc một phần thửa đất mà cha mẹ ông đang quản lý sử dụng, cha mẹ ông cho không lập thành văn bản nhưng ông đã xây nhà cấp 4, rộng chừng 100m² và ra ở riêng trên đất từ năm 2010. Ông có nghe nói cha mẹ ông vay tiền của bà E để lấy vốn làm ăn nhưng ông không nghe cha mẹ hay ai khác nói có việc chuyển nhượng diện tích đất ông đang ở cho người khác. Ông H đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông để bảo đảm quyền lợi chính đáng cho ông.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Th1 trình bày:

Ông Th1 là con thứ ba của bà B và ông A, ông được cha mẹ cho một diện tích đất thuộc một phần thửa đất mà cha mẹ ông đang quản lý sử dụng, cha mẹ ông cho không lập thành văn bản nhưng ông đã xây nhà cấp 4, rộng chừng 100m² và ra ở riêng trên đất từ năm 2010. Ông có nghe nói cha mẹ ông vay tiền của bà E để lấy vốn làm ăn nhưng ông không nghe cha mẹ hay ai khác nói có việc chuyển nhượng diện tích đất ông đang ở cho người khác. Ông Th1 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông để bảo đảm quyền lợi chính đáng cho ông.

-Văn phòng công chứng LS trình bày: Ngày 04/02/2015 Văn phòng công chứng LS có công chứng hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01/TP/CC/SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B, bên được ủy quyền là bà Lý Thị E đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 48 xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ. Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật; ý định giao kết hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước khi thực hiện việc công chứng, công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch nghe; bên ủy quyền đã ghi rõ nội dung “chúng tôi đã đọc hiểu rõ đã nghe giải thích và đồng ý ủy quyền”. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định luật công chứng. Việc yêu cầu hủy hợp đồng công chứng là không có căn cứ pháp luật.

-Văn phòng công chứng CP trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 tại Văn phòng công chứng CP giữa bên chuyển nhượng là bà Lý Thị E và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn C và bà Phan Thị Kim D đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 48, xã Láng Dài được thực hiện đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục công chứng, đúng pháp luật, lúc công chứng thửa đất không bị ngăn chặn. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Kim L, bà Lê Thị Ph, Bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn Nh, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Th1, không trình bày gì thêm.

-Về tài liệu chứng cứ của vụ án gồm:

+***Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập:*** Các biên bản lấy lời khai, Biên bản phiên họp, phiên hòa giải và biên bản xác minh.

+***Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:*** Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình, 02 giấy giao nhận tiền, hợp đồng vay tiền, giấy xác nhận vay tiền ngày 15/8/2018, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí.

+***Tài liệu chứng cứ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ cung cấp:*** Hồ sơ cấp lại, cấp đổi của bà Lê Thị B năm 2008; hồ sơ bà B, ông A CNQSD đất cho bà Lê Thị Lan năm 2010, hồ sơ đăng ký biến động của bà B năm 2015, hồ sơ bà B, ông A CNQSD đất cho ông Nguyễn Tấn C và bà Phan Thị Kim D.

+*Tài liệu chứng cứ do Văn phòng công chứng LS cung cấp*: Hợp đồng ủy quyền, CMNQ và SHK gia đình của bà B, ông A và bà E, giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng bà B, GCNQSD đất, phiếu yêu cầu công chứng.

+*Tài liệu chứng cứ do Văn phòng công chứng CP cung cấp*: Công văn số 29 và 30 ngày 04/4/2019.

-*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu*:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo những quy định của BLTTDS. Quá trình giải quyết xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, nhưng khi xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp;

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, các Điều 117, 122, 124, 407, 466, 500 và khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết*: Theo đơn khởi kiện và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Đất Đỏ và đối tượng trong các hợp đồng yêu cầu hủy là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Đất Đỏ nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt: BLTTDS 2015) thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện*: Theo quy định tại Điều 155 Bộ Luật dân sự 2015 (viết tắt: BLDS 2015) xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai”, do đó bà B, ông A khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất với bà D, ông C và bà E không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSD đất và hủy chính lý biến động của GCNQSD đất. Do việc hủy hay không hủy chính lý biến động là hậu quả của việc hủy hay không hủy HĐ ủy quyền, HĐCNQSD đất, nên căn cứ khoản 2, 3 và 11 Điều 26 BLTTDS; khoản 10

Điều 3 Luật đất đai năm 2013, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

[1.4] *Về người tham gia tố tụng:*

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II, giải đáp số 64 ngày 03/4/2019 của TAND tối cao “...*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...*”, do đó không đưa cơ quan đã xác nhận nội dung biến động vào tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Văn Nh, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Th1; bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Kim L, bà Lê Thị Ph, Bà Nguyễn Thị Kim H là con ruột và con dâu của ông A và bà B đã làm nhà và trực tiếp ở canh tác trên thửa đất 105, tờ bản đồ số 48 xã Láng Dài trước khi giao dịch được thực hiện nên đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng LS chứng thực và yêu cầu hủy HĐCNQSD đất do Văn phòng công chứng CP chứng thực nên đưa hai văn phòng công chứng này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nay bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227 và 228 BLTTDS HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.5] *Về áp dụng pháp luật:* Nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch dân sự với nhau từ tháng 02/2015 là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực; tuy nhiên hợp đồng ủy quyền và HĐCNQSD đất có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của BLDS 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2015 để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] *Về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng LS, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:*

-*Đối với người ủy quyền và người nhận ủy quyền:* Ngày 02/02/2015 ông A và bà B vay của bà E số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất vay 3%/tháng, tài sản thế chấp là bản chính GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 gắn liền với diện tích đất 4.949m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ; ngày 04/02/2015 ông A, bà B ký hợp

đồng ủy quyền cho bà E được quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên với mục đích đảm bảo cho số tiền vay của bà E. Qua làm việc bà E thừa nhận về hợp đồng vay, tài sản thế chấp và mục đích ký hợp đồng ủy quyền giữa hai bên như nguyên đơn trình bày, bà E đã nhận đầy đủ lãi suất do ông A, bà B trả. Như vậy HĐXX có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền số 64 ngày 04/02/2015 lập tại VPCC LS giữa ông A, bà B với bà E là hợp đồng giả tạo; giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật.

-Đối với cơ quan công chứng, chứng thực: Thấy rằng, VPCC LS đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, khi yêu cầu cơ quan công chứng chứng nhận hợp đồng vợ chồng ông A, bà B và bà E đều hiểu việc ủy quyền là để đảm bảo hợp đồng vay tài sản, không phải để giao quyền định đoạt về tài sản cho nhau. Căn cứ vào quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, giao dịch ủy quyền định đoạt thửa đất 105, tờ bản đồ 48, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ giữa vợ chồng ông A, bà B và bà E là giao dịch vô hiệu do giả tạo, nguyên đơn và bị đơn bà E đã không trung thực trước cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của mình. HĐXX thấy có đủ căn cứ để tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông A, bà B với bà E vô hiệu. Tuy nhiên quá trình làm việc tại Tòa án giữa nguyên đơn và bị đơn bà E cùng thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do VPCC LS chứng thực ngày 04/02/2015 nên ghi nhận.

[2.2] *Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng CP, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu:*

-Đối với người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng:

+Bà E cho rằng có vay của bà D và ông C số tiền 200.000.000 đồng (*nhưng không xuất trình được được hợp đồng vay tiền*), đến hạn không thanh toán được nên đã ký HĐCNQSD đất cho ông C bà D để trừ vào nợ vay, giữa hai bên trước, trong và sau khi ký hợp đồng không xem đất trên thực tế, cũng không coi trước giấy tờ về đất, hai bên không lập văn bản giao nhận tiền chuyển nhượng đất và bàn giao mốc giới hay đất cho nhau.

+Bà D, ông C cho rằng không cho bà E vay tiền như bà E trình bày; trước khi ký HĐCNQSD đất vợ chồng bà có tới coi đất, toàn bộ đất trồng tràm, không có công trình gì trên đất, nhưng không xem giấy tờ về đất, không biết ông A, bà B là ai; khi ra công chứng hợp đồng VPCC nói giấy tờ đầy đủ nên ông C, bà D nhận chuyển nhượng. Bà D ông C đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho bà E (*nhưng không lập văn bản giao nhận tiền với nhau*) và hai bên không lập biên bản bàn giao đất và mốc giới đất cho nhau. Thấy rằng:

Bà D, ông C cho rằng buổi sáng ngày 04/02/2015 đến coi đất, buổi chiều về ký HĐCNQSD đất; tuy nhiên buổi sáng ngày 04/02/2015 bà B và ông A mới cùng bà E đi làm thủ tục ủy quyền cho bà E; giả sử có việc coi đất và thỏa thuận về giá chuyển nhượng đất như bà D, ông C trình bày thì thời điểm này bà E cũng chưa được ủy quyền về đất và cùng một lúc bà E không thể thực hiện hai việc ở hai địa điểm cách xa nhau (*dẫn đi coi đất ở xã Láng Dài và công chứng hợp đồng ủy quyền ở thị trấn Đất Đỏ*);

Bà D, ông C cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng đã đến coi đất, toàn bộ đất là trồng tràm, không có công trình vật kiến trúc gì trên đất, nhưng khi thăm đất lại phải nhờ người dẫn đi tìm đất là mâu thuẫn. Qua làm việc với những người liên quan, qua xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương thì trên đất ngoài 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà B, ông A còn có 04 căn nhà cấp 4 của con bà B, ông A xây dựng vào các năm 2006, 2008 và 2010 (*tức đã tồn tại trước thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất*), trên đất từ trước đến nay chỉ có một số loại cây tạp, một số cây điều và đất vợ chồng bà B, ông A cùng các con sử dụng để trồng mì và nuôi vịt ổn định cho đến nay không bị ai tranh chấp. Do đó có cơ sở để tin rằng giữa bà E và bà D, ông C lập HĐCNQSD đất cho nhau để thanh lý hợp đồng vay tài sản giữa hai bên; bởi lẽ ngoài hợp đồng chuyển nhượng thì không có chứng cứ nào chứng minh hai bên đã có thỏa thuận liên quan đến các căn nhà mà nguyên đơn và các con nguyên đơn đang sử dụng, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với các căn nhà này.

HĐXX xét thấy, bà E biết rõ hợp đồng ủy quyền giữa ông A, bà B với bà E là giả tạo, ngoài nhà đất này vợ chồng ông A, bà B và các con không còn chỗ ở nào khác nhưng bà E vẫn cố ý chuyển nhượng đất mà không được sự đồng ý của ông A, bà B và các con ông A, bà B có nhà trên đất, không bàn giao tài sản thu được sau khi chuyển nhượng cho nguyên đơn là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của họ. Căn cứ khoản 1 Điều 408 BLDS, ngay từ khi giao kết, hợp đồng giữa bà E và ông C, bà D có đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng vô hiệu.

Bà D, ông C có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đối với bà E nếu thấy cần thiết.

-Đối với cơ quan công chứng, chứng thực: Thấy rằng, Văn phòng công chứng CP đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [2.1], do hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo dẫn đến HĐCNQSD đất cũng vô hiệu theo.

[2.3] *Về yêu cầu hủy chính lý biến động và yêu cầu giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Thấy rằng các bên giao kết hợp đồng đúng hình thức, trình tự theo quyết định tại Điều 502 và Điều 503 BLDS 2015 và Điều 79 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014

của Chính phủ và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận đăng ký biên động; như nhận định ở đoạn [2.1] và [2.2] văn bản công chứng giữa các bên bị vô hiệu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy chỉnh lý biên động ngày 19/10/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ xác nhận cho ông C, bà D tại trang 4 của GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008 cho ông A, bà B; căn cứ Điều 131 BLDS do giao dịch dân sự vô hiệu các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc bà D, ông C giao trả cho bà B, ông A bản chính GCNQSD đất số AN 435922 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 30/12/2008. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, tuy nhiên chưa gây thiệt hại gì; riêng đối với số tiền phí, thuế chuyển nhượng đất và chỉnh lý biên động do bà D, ông C tự thực hiện nên phải tự chịu.

[3] *Về số tiền nợ 30.000.000 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tê*: Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện trả lại bà Lý Thị E số tiền 30.000.000 đồng và bản chính GCNQSD đất số A 611170 do UBND huyện Long Đất cấp cho bà Nguyễn Thị Tê ngày 30/9/1991, nên HĐXX ghi nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, HĐXX có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B.

[4] *Về tài liệu chứng cứ*: HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ là bản chính hoặc bản sao do các đương sự cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn được hai bên thừa nhận với nhau có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[5] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa thống nhất với quan điểm giải quyết vụ án của HĐXX nên ghi nhận.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000đ (*một triệu hai trăm nghìn đồng*), nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí dân sự tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là 300.000 đồng nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên HĐXX ghi nhận.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định Điều 271 và khoản 1 Điều 273 BLTTDS.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 271 và 273 BLTTDS 2015;

Các Điều 117, 122, 124, 131, 133, 160, 407, 408 và Điều 688 BLDS 2015;

Các Điều 105, 106, 195 Luật đất đai 2013;

Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B và Ông Trần Văn A.

2. Hủy hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng LS, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bên ủy quyền Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B với bên nhận ủy quyền bà Lý Thị E.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng CP, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bên chuyển nhượng bà Lý Thị E và bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C vô hiệu.

Hủy chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 ngày 30/12/2008 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho Ông Trần Văn A, bà Lê Thị B được chỉnh lý sang tên bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C ngày 19/10/2015.

Buộc bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C phải trả lại cho bà Lê Thị B và Ông Trần Văn A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 ngày 30/12/2008 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông A, bà B đứng tên; Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở lại cho ông A và bà B đứng tên tại trang 4 theo vị trí, số tờ, số thửa, diện tích mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 ngày 30/12/2008 do UBND huyện Đất Đỏ cấp (theo diện tích biến động, nếu có).

Trường hợp bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Tấn C không tự nguyện giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 ngày 30/12/2008 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông A và bà B; Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B có quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và bà B đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 48 xã Láng Dài theo diện tích, vị trí mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 435922 ngày

30/12/2008 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông A và bà B (theo diện tích biến động, nếu có).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B về việc trả lại cho bà Lý Thị E số tiền 30.000.000đ (*ba mươi triệu đồng*) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 611170 do UBND huyện Long Đất cấp cho bà Nguyễn Thị Tê ngày 30/9/1991.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B v/v chịu toàn bộ số tiền 1.200.000đ (*một triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông A và bà B đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Văn A và bà Lê Thị B v/v chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền 1.350.000đ (*một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*) ông A và bà B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0001437 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Hoàn trả cho ông A và bà B số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.050.000đ (*một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

6.2. Bà Phan Thị Kim D, ông Nguyễn Tấn C và bà Lý Thị E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2019); bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Hội công chứng viên tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKKĐ H.Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;

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

- Lưu hồ sơ, VT;

Nguyễn Duy Đạt