

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 61/2025/DS-ST
Ngày 26/9/2025
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 KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Phạm Văn Cảnh;
Bà Lê Thị Phương Dung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai G - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc “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: 133/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng P - Công chứng viên của Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn Đ, sinh năm 1993. Địa chỉ liên hệ: Số E, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; số công chứng: 1714, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lý Ngọc S - Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Theo Giấy giới thiệu số 08/2024/GGT ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty L). Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Văn T: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy uỷ quyền ngày 12 tháng 6 năm 2025 tại Văn

phòng C2, tỉnh Bình Dương; số công chứng 1272, quyền số 06/2025 TP/CC - SCC/HĐGD). Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đàm Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Tuấn Đ trình bày:

Ngày 12/8/2022, ông Mai Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị D cùng với bà Đàm Thị H đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011, đã đăng ký biến động ngày 30/7/2014 và ngày 01/8/2014 mang tên ông Mai Văn T.

Văn phòng C đã thực hiện thủ tục công chứng văn bản uỷ quyền đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

Về tài liệu cho việc công chứng:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011, đã đăng ký biến động ngày 30/7/2014 và ngày 01/8/2014 mang tên ông Mai Văn T.

+ Căn cước công dân và sổ hộ khẩu của ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D;

+ Giấy đăng ký kết hôn giữa ông Mai T với bà Nguyễn Thị D;

+ Căn cước công dân và sổ hộ khẩu của bà Đàm Thị H;

+ Phiếu yêu cầu xóa đăng ký ngày 12/8/2022 của Phòng Giao dịch thị trấn P;

Về thủ tục công chứng: Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014.

Theo nội dung hợp đồng uỷ quyền thể hiện ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D uỷ quyền cho bà Đàm Thị H được quyền thay mặt “xóa đăng ký thế chấp - sau khi thực hiện xóa đăng ký thế chấp xong bên nhận uỷ quyền được thay mặt bên uỷ quyền thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất...” theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 mang tên ông Mai Văn T.

Văn bản công chứng hợp đồng uỷ quyền được thực hiện theo thể thức đúng quy định, được đánh số trang đầy đủ, vào sổ theo dõi, các trang của văn bản có chữ ký của Công chứng viên và chữ ký của các bên giao dịch, cuối văn bản có chữ ký và điểm chỉ xác nhận của ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D, bà Đàm Thị H, có xác nhận của các bên về việc “Tôi đã đọc và đồng ý”, xem lại, hiểu rõ nội dung và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Lời chứng của Công chứng viên đảm bảo đầy đủ nội dung công chứng theo quy định tại Điều 30 của Thông tư số: 01/2021/TT-BTP của Bộ Tư pháp ngày 03/02/2021 có hiệu lực ngày 26/3/2021.

Về chủ thể: Các bên khi tham gia ký kết vào hợp đồng trong tình trạng minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ai ép buộc, lừa dối, đe dọa và việc ký kết hoàn toàn tự nguyện theo Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014.

Về nội dung hợp đồng ủy quyền: Thực hiện yêu cầu của ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D và bà Đàm Thị H - Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 8541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2022 với nội dung ủy quyền là xác thực. Các nội dung ủy quyền không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, nội dung ủy quyền đảm bảo đúng quy định pháp luật theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Đến ngày 28/02/2024, bà P nhận được thông tin qua điện thoại từ khách hàng thông báo về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 mang tên ông Mai Văn T đã bị thu hồi.

Do đó, Văn phòng C3 với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để xác minh thông tin thì được trả lời tại Công văn số 273/CNVPĐKĐĐ ngày 28/02/2024 với nội dung như sau:

“Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD597705 (số vào sổ cấp GCN: CH01247) do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 cho ông Mai Văn T đã được hủy theo Quyết định số 74/QĐ-STNMT ngày 18/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Ngày 18/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp lại thành Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD060488 (số vào sổ cấp GCN: CS06253) mang tên ông Mai Văn T.....”

Vậy, ở thời điểm yêu cầu công chứng, ông T và bà D đã có hành vi sai trái là cung cấp tài liệu, chứng cứ không đúng (Giấy chứng nhận QSDĐ đã bị thu hồi) để ủy quyền cho bà H. Đối tượng của hợp đồng ủy quyền đó là Giấy chứng nhận QSDĐ đã không còn giá trị pháp lý, do đó nội dung ủy quyền cũng không có cơ sở để thực hiện.

Vì vậy, nguyên đơn bà P yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 8541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 12/8/2022 là vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Lý Ngọc S trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Thời điểm Văn phòng C thực hiện công chứng thì việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 mang tên ông Mai Văn T không được cập nhật trên hệ thống và việc ủy quyền này thực chất là do trước đó các bên (bà H và ông T, bà D) đã có việc vay mượn tiền với nhau theo Hợp đồng vay tiền ngày 30/7/2022.

Văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà D và bà H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật, nội dung ủy quyền là yêu cầu xoá thế chấp ngân hàng là

chính. Sau khi xoá thế chấp xong thì bên nhận uỷ quyền mới được thực hiện các quyền và nghĩa vụ sử dụng đất.

Theo bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị D và đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Mai Văn T trình bày: Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng bà có vay của bà H số tiền 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng bà đã trả cho bà H số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Lý do đi uỷ quyền cho bà H đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số BĐ 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 mang tên ông Mai Văn T đã bị thu hồi là do vợ chồng bà bị nhầm lẫn, do có 05 miếng đất liền kề nhau. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị H trình bày: Bà P đã làm đơn khởi kiện ông T và bà D tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền số 8541, quyền số 08/2022-TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên thuộc Văn phòng C chứng nhận ngày 12/8/2022 là vô hiệu.

Với yêu cầu trên của bà P, bà không đồng ý. Vì lý do:

- Vào ngày 30/7/2022, bà và ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D có ký kết Hợp đồng vay tiền, bà cho ông T và bà D vay số tiền 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng); với lãi suất là 1,5%/tháng; thời gian thanh toán lãi vào ngày 30 hàng tháng; bà đã đưa tiền mặt cho vợ chồng ông T, bà D tại nhà. Thời hạn vay là 02 năm từ ngày 30/7/2022 đến ngày 30/7/2024.

- Để đảm bảo khoản vay trên, vào ngày 12/8/2022 tại Văn phòng C, ông T và bà D đã ký hợp đồng uỷ quyền cho bà với nội dung: Ông T, bà D đồng ý uỷ quyền cho bà quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 707, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,0m²; địa chỉ tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Theo như Hợp đồng uỷ quyền được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận số 00008541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, bà được toàn quyền quản lý sử dụng thửa đất này.

- Sau đó, bà được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị huỷ theo Quyết định số 74/QĐ-STNMT ngày 18/01/2018 của Sở T; theo Thông báo số 155/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 19/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Ông bà lấy có mất xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho thửa đất trên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ông T, bà D đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới đi thế chấp vay tiền ngân hàng. Tại thời điểm ông bà ký hợp đồng uỷ quyền thửa đất trên cho bà thì ông bà đã làm đơn có mất xin cấp lại giấy CN QSDĐ mới và đã đưa đi thế chấp vay tiền Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B (địa chỉ: Số E, Đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương) nhưng ông bà đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã bị huỷ (không còn giá trị) đến Văn phòng C để ký hợp đồng uỷ quyền cho bà nhằm lừa đảo vay của bà số tiền 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Tại thời điểm Công chứng viên thuộc Văn phòng C chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số 8541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã thiếu trách nhiệm trong việc

công chứng hợp đồng liên quan đến tài sản - không kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà D ủy quyền cho bà. Việc thiếu trách nhiệm của Văn phòng công chứng gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của bà.

- Do ông T, bà D có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà. Nên vào ngày 29/02/2024, bà đã làm đơn tố cáo ông T, bà D tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Yêu cầu Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B xác minh, điều tra làm rõ hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T và bà D, để xử lý theo quy định của pháp luật và thu hồi tài sản bị chiếm đoạt trả lại cho bà.

Hiện nay, vụ việc trên đang được Công an tỉnh B và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết.

Căn cứ vào những lý do trên nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P. Bà yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ kiện giữa bà P và ông T, bà D. Vì Công an tỉnh B đang giải quyết vụ việc tố cáo của bà, ông T và bà D đã có dấu hiệu tội phạm - lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đây là một vụ án hình sự.

Vào ngày 27/3/2024, tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, ông T đã trả cho bà được số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ông T, bà D còn nợ số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà yêu cầu ông T và bà D trả cho bà số tiền còn nợ là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) thì bà sẽ đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền trên và rút lại đơn tố cáo tại Công an tỉnh B và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục và thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Tại thời điểm Văn phòng C chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 8541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị hủy nhưng không được cập nhật dữ liệu vào hệ thống nên Văn phòng C đã không phát hiện được, đây là lỗi khách quan. Các bên ký kết hợp đồng ủy quyền để che đậy hợp đồng vay tiền với số tiền là 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; số công chứng 00008541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xe xét.

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. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P yêu cầu giao dịch liên quan đến thửa đất số 707, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu nên đây 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 năm 2015. Bị đơn ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D thường trú tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

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

[3] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; số công chứng 00008541, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền (gọi là bên A) ông Mai Văn T, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; cùng nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và bên nhận ủy quyền (gọi là bên B) bà Đàm Thị H, sinh năm 1975; nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương là vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị D và đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Mai Văn T, bà hoàn toàn thống với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P. Lý do đi uỷ quyền cho bà H đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ BĐ 597705, vào sổ cấp GCN số CH 01247 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 mang tên ông Mai Văn T đã bị thu hồi là do vợ chồng bà bị nhâm lẫn, do có 05 miếng đất liền kề nhau, mục đích uỷ quyền là để làm tin cho khoảng tiền 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) mà bà H cho bà vay. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

[4.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi sự việc xảy ra bà đã làm đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Bà không đồng ý đối với nội dung Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 3101/QĐ-VPCQCSĐT ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, bà đã gửi đơn đến các cơ quan cấp trên trực tiếp can thiệp giải quyết.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có gửi Công văn số 192/TA-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương về việc đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B cung cấp thông tin có nội dung: “Đơn tố giác tội phạm của bà Đàm Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương đối với ông Mai Văn T, sinh năm 1985 và bà Nguyễn

Thị D, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thụ lý, giải quyết chưa? Trường hợp đã giải quyết thì cung cấp kết quả giải quyết đơn tố giác tội phạm của bà Đàm Thị H cho Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo để có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.”

Ngày 11/7/2024, Tòa án ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 07/2024, tạm đình chỉ giải quyết vụ án kể từ ngày 11/7/2024. Đến ngày 12/5/2025, Tòa án đã nhận được: “Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 3101/QĐ-VPCQCSĐT ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, với nội dung: Không khởi tố vụ án hình sự đối với: Tố giác về tội phạm của bà Đàm Thị H, sinh năm 1975 tố cáo vợ chồng Mai Văn T, sinh năm 1985; Nguyễn Thị D, sinh năm 1987 có hành vi chiếm đoạt tài sản và Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng P có hành vi thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng; Thông báo số 180/TB-VKSBD-P2 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc kiểm sát Quyết định không khởi tố vụ án hình sự với nội dung: Ngày 18/9/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng hình sự để ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 3101 là có căn cứ, đúng quy định. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thông báo kết quả kiểm sát Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 3101 ngày 18/9/2024 và giao lại hồ sơ tố giác nêu trên cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B theo quy định của pháp luật” do dịch vụ bưu chính chuyển đến. Ngày 13/5/2025, Tòa án ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 03/2025, tiếp tục giải quyết vụ án kể từ ngày 13/5/2025.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; số công chứng 00008541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền (gọi là bên A) ông Mai Văn T, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; cùng nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và bên nhận ủy quyền (gọi là bên B) bà Đàm Thị H, sinh năm 1975; nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 12/8/2022, bị đơn ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị H đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 597705, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01247 đối với phần đất có diện tích 156m² (đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất là 10/2043) thuộc thửa đất số 707, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Văn T, sinh năm 1985, địa chỉ thường trú: Thôn B L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa vào ngày 16/8/2011. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 30/7/2014, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là số CMND, địa chỉ của người sử dụng đất có thay đổi và ngày 01/8/2014, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là thể chấp quyền sử dụng đất tại Phòng Giao dịch thị trấn P theo hồ sơ số 25858.0044.59.TC.CVP. Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền thể hiện, ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho bà Đàm Thị H được quyền thay mặt “xoá đăng ký thể chấp - sau khi thực hiện xoá đăng ký thể chấp xong bên nhận ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất...” theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 597705, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01247 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Văn T vào ngày 16/8/2011.

[7] Tuy nhiên, trước đó vào ngày 05/10/2017, ông Mai Văn T có làm đơn có mất về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Công an thị trấn P xác nhận, đơn có nội dung như sau: “...nay gia đình tôi thiếu vốn làm ăn muốn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngân hàng mà không tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01247 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Văn T vào ngày 16/8/2011. Lý do: Mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01247 là do chuyển nhà (làm thất lạc) về nơi ở hiện nay....”

[8] Theo Công văn số 273/CNVPĐKĐĐ ngày 28/02/2024 về việc cung cấp thông tin địa chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp như sau:

“...Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CH 01247, số phát hành BĐ 597705 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 cho ông Mai Văn T đã được huỷ theo Quyết định số 74/QĐ-STNMT ngày 18/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Ngày 18/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CS06253, số phát hành CĐ060488 cho ông Mai Văn T.

Ngày 19/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có Thông báo số 15/TB- CNVPĐKĐĐ về việc thông báo huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CH 01247, số phát hành BĐ 597705 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 cho ông Mai Văn T đến các cá nhân và tổ chức được biết.

Hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CS06253, số phát hành CĐ060488 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 18/01/2018 cho ông Mai Văn T đang đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H vào ngày 26/01/2022....”

[9] Như vậy, tại thời điểm yêu cầu công chứng, ông T và bà D đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01247, số phát hành BĐ 597705 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2011 cho ông Mai Văn T đã bị huỷ theo Quyết định số 74/QĐ-STNMT ngày 18/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Ngoài ra, mục đích xác lập hợp đồng uỷ quyền nêu trên là để làm tin cho hợp đồng vay số tiền 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

[10] Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P: Hợp đồng uỷ quyền đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; số công chứng 00008541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên uỷ quyền (gọi là bên A) ông Mai Văn T, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; cùng nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và bên nhận uỷ quyền (gọi là bên B) bà Đàm Thị H, sinh năm 1975; nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[11] Về giải quyết hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu, nên không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[14] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 91, 102, 147, 161, 162, 186, 210, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P đối với các bị đơn ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; số công chứng 00008541, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền (gọi là bên A) ông Mai Văn T, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; cùng nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và bên nhận ủy quyền (gọi là bên B) bà Đàm Thị H, sinh năm 1975; nơi cư trú tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm đồng).

2.1. Buộc các bị đơn ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị Hồng P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003018 ngày 07 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H)

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Lê Thanh Ân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Cảnh - Lê Thị Phương Dung Lê Thanh Ân