TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1855 /2019/DS - ST
Ngày: 29-11-2019
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Cảnh.
Bà Nguyễn Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/TLST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4996/2019/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1754/ 2019/QĐ - ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn C, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số 140 Đường O, khu phố O1, phường G, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Văn phòng Công chứng Quận T.

Địa chỉ : Số 122 đường K, phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1984, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 9 tháng 4 năm 2019); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 488 Ấp P, xã Y, huyện R, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 763/4/7 đường Đ, phường J, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng Lê Văn N (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H2).

Địa chỉ: 2090 đường V, ấp F, xã V1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng văn phòng: bà Phạm Thùy Nhiên H2 (xin vắng mặt).

4. Văn phòng đăng ký đất đai A.

Địa chỉ: 12 Đường U, Phường S, quận E, TPHCM.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị Kim H3 (xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 349 đường Q, thị trấn Q, huyện X, TPHCM.

6. Ông Trương Phúc H4, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 74/2 Đường O, khu phố O1, phường G, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

7. Ông Trương Hoàng N, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 142 Đường O, khu phố O1, phường G, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

8. Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 47/3A, ấp Z, xã W, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

9. Bà Trương Thị Ánh N1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 14 đường C, khu phố B, phường G, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2019 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Trương Văn C yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 07645 ngày 17/4/2017 giữa bên ủy quyền Trương Văn C với bên được ủy quyền Ngô Thị Y lập tại Văn phòng công chứng Quận T; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003691 ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn N; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/03/2002 có cập nhật tên ông Ngô Văn B vào ngày 23/5/2017 với các tình tiết cụ thể như sau:

Nguyên thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 372697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03586 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/03/2002.

Vào ngày 09 tháng 02 năm 2017, ông có mất một xe gắn máy hiệu Honda trong cốp xe có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó ông có liên hệ Ủy ban nhân dân huyện X để xin làm lại sổ mới nhưng bị trả hồ sơ. Đến ngày 6/10/2017, ông nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết vụ án tranh chấp liên quan đến phần đất thì ông mới biết có người giả mạo ông đến Văn phòng công chứng Quận T để làm giả hợp đồng ủy quyền, nội dung ủy quyền cho người tên Ngô Thị Y được quyền mua bán chuyển nhượng phần đất nêu trên. Sau đó bà Ngô Thị Y đã ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Ngô Văn B tại Văn phòng công chứng Lê Văn N.

Khi xảy ra việc mất xe, ông có làm đơn tố cáo sự việc tại công an quận I. Ngày 23/5/2018, công an quận I thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, trong đó có nội dung: *Đối với sự việc các đối tượng giả mạo chữ ký của ông để làm hợp đồng ủy quyền rồi chuyển nhượng các quyền sử dụng đất là tài sản của ông cho người khác là tranh chấp dân sự đề nghị ông Trương Văn C liên hệ cơ quan tòa án*

có thẩm quyền để giải quyết. Do đó, ngày 05/01/2019 ông nộp đơn khởi kiện đến Tòa án với các yêu cầu như đã nêu trên.

Bị đơn Văn phòng công chứng Quận T trình bày: Văn phòng công chứng Quận T có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 07645 ngày 17/4/2017 đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Vĩnh Lộc A, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện X, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/03/2002, đăng ký thay đổi ngày 13/4/2015 và ngày 24/4/2015.

- Bên ủy quyền: ông Trương Văn C, sinh năm 1948, chứng minh nhân dân số 021170022, thường trú 140 Đường O, khu phố O1, phường G, quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bên được ủy quyền: bà Ngô Thị Y, sinh năm 1963, chứng minh nhân dân số 320167825, thường trú 488 ấp P, xã Y, huyện R, tỉnh Bến Tre.

Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã cung cấp các giấy tờ, tài liệu sau: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Trương Văn C; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Ngô Thị Y; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586 QSDĐ/VLA nêu trên và Bản vẽ hiện trạng vị trí.

Sau khi kiểm tra toàn bộ các giấy tờ, tài liệu do người yêu cầu công chứng cung cấp, công chứng viên đã tiến hành soạn thảo dự thảo hợp đồng ủy quyền theo đúng yêu cầu và nội dung thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng.

Xét thấy, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, giao dịch này; tại thời điểm công chứng, các bên trong hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, giao dịch này, đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, giao dịch và đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Sau khi tiến hành kiểm tra về thông tin ngăn chặn cũng như lịch sử giao dịch của tài sản, công chứng viên đã tiến hành chứng nhận vào hợp đồng. Vậy việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 07645 ngày 17/4/2017 được tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Lê Văn N (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2) trình bày:

Ngày 25/4/2017, Văn phòng công chứng Lê Văn N đã nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn B, thông tin cụ thể như sau:

- Bên chuyển nhượng: ông Trương Văn C (do bà Ngô Thị Y làm người đại diện theo ủy quyền). Hợp đồng ủy quyền số công chứng 07645 do VPCC Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 17/4/2017.

- Bên nhận chuyển nhượng: ông Ngô Văn B.

- Thông tin tài sản: thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 372697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03586 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/03/2002.

Sau khi kiểm tra các thông tin trên trang web của Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm thông tin tư vấn công chứng Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ công chứng, nhận thấy yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn B hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng Lê Văn N đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân có thông tin nêu trên theo quy định của pháp luật. Số công chứng của văn bản là 003691, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng Lê Văn N khẳng định: việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục mà Luật công chứng và pháp luật hiện hành có liên quan quy định, đề nghị Tòa xem xét và giải quyết.

Tại văn bản số 63/CC-PTNH ngày 18/10/2019, Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2 trình bày: Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2 có tiền thân là Văn phòng công chứng T, đến năm 2016 đã thay đổi tên gọi thành Văn phòng công chứng Lê Văn N. Đến ngày 11/4/2019, được cấp giấy chứng nhận đăng ký hoạt động mới với tên gọi mới là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2. Trong quá trình tham gia tố tụng với tư cách là bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Lê Văn N (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2) đã có công văn thể hiện lời khai và cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa. Nay văn phòng đã thay đổi tên và người đại diện theo pháp luật nên văn phòng gửi công văn này đến Tòa để xác nhận việc đồng ý với lời khai và hồ sơ mà văn phòng đã cung cấp trước đó đồng thời văn phòng không có thêm nội dung khai bổ sung nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: *các ông bà Trương Phúc H4, Trương Hoàng N, Trương Thị Tuyết M và Trương Thị Ánh N1 cùng thống nhất trình bày:* các ông bà là con ruột của ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H đã mất năm 2015. Các ông bà có biết việc ông Trương Văn C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án với các yêu cầu theo đơn kiện, các ông bà không có tranh chấp gì trong vụ kiện này nên xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị Y, ông Ngô Văn B không đến Tòa trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu như đã nêu tại đơn khởi kiện.

Ông Phạm Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng việc công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 theo quy định của Luật công chứng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đòi tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan hệ tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp phù hợp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng ủy quyền số 07645 ngày 17/4/2017 tại Văn phòng công chứng Quận T có nội dung: ông Trương Văn C ủy quyền cho bà Ngô

Thị Y mua bán, chuyển nhượng và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền, ngày 25/4/2017, bà Ngô Thị Y ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn B và ngày 23/5/2017 đã cập nhật tên ông Ngô Văn B vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào kết luận giám định số 2260/C09B ngày 06/6/2019 của Phân viện KHHS tại TP.Hồ Chí Minh có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số 07645 ngày 17/4/2017 không phải do ông Trương Văn C ký và viết trên hợp đồng, đã có người giả mạo ký. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên Hợp đồng ủy quyền là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng ủy quyền là vô hiệu cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu và việc cập nhật tên ông Ngô Văn B trên giấy chứng nhận cũng không đúng. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn có các yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại các văn phòng công chứng; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 11 Điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2 (Trưởng văn phòng: bà Phạm Thùy Nhiên H2); Bà Dương Thị Kim H3 đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai A; Các ông bà Trương Phúc H4, Trương Hoàng N, Trương Thị Tuyết M và Trương Thị Ánh N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Ngô Thị Y, ông Ngô Văn B, UBND huyện X vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ vào Công văn số 3103/VPĐK-CNBC ngày 23/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp công văn số 3309/TATP-TLĐ ngày 02/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì: Thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 2.804m2, thuộc bộ địa chính xã V được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586 QSDĐ/VLA ngày 14/3/2002 cho ông Trương Văn C sử dụng.

[3.2] Căn cứ vào Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 1031 ngày 23/5/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận I thì có cơ sở xác định việc nguyên đơn trình báo việc mất tài sản là chiếc xe gắn máy là có thật. Cơ quan

điều tra cũng đã hướng dẫn cho nguyên đơn: Đối với sự việc các đối tượng giả mạo chữ ký của ông để làm hợp đồng ủy quyền rồi chuyển nhượng các quyền sử dụng đất là tài sản của ông cho người khác là tranh chấp dân sự đề nghị ông Trương Văn C liên hệ cơ quan tòa án có thẩm quyền để giải quyết nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án với các yêu cầu như đã nêu trên.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Quận T do giả mạo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

- Bên ủy quyền (Bên A): ông Trương Văn C, sinh năm 1948, chứng minh nhân dân số 021170022, thường trú 140 Đường O, khu phố O1, phường G, quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bên được ủy quyền (Bên B): bà Ngô Thị Y, sinh năm 1963, chứng minh nhân dân số 320167825, thường trú 488 ấp P, xã Y, huyện R, tỉnh Bến Tre.

Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các việc sau: …..mua bán-chuyển nhượng….đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Trong quá trình thu thập chứng cứ, phía nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết Trương Văn C trên Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời có đơn đề nghị trưng cầu giám định.

Tại Kết luận giám định số 2260/C09B ngày 06/6/2019 của Phân viện KHHS tại TP.Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký mang tên Trương Văn C, chữ viết họ tên "Trương Văn C" dưới mục "Bên A", chữ ký tại vị trí góc trái bên dưới của trang 1, trang 2 trên bản chính "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng: 07645, quyển số 04, đề ngày 17 tháng 04 năm 2017 (lưu tại Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) so với chữ ký, chữ viết mang tên Trương Văn C trên 06 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng ủy quyền không phải chữ ký, chữ viết của chính nguyên đơn. Trong hợp đồng ủy quyền này, nguyên đơn hoàn toàn không tự nguyện tham gia giao dịch dân sự mà là có việc các đối tượng đã giả mạo nguyên đơn để lập Hợp đồng ủy quyền. Nội dung trên Hợp đồng ủy quyền đã vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn N có nội dung:

- Bên chuyển nhượng (Bên A): ông Trương Văn C . Đại diện cho ông Trương Văn C trong việc lập và ký Hợp đồng này là bà Ngô Thị Y theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 07645, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/4/2017.

- Bên nhận chuyển nhượng: ông Ngô Văn B, năm sinh 1964, số chứng minh nhân dân 024979912, thường trú 763/4/7 Trường Chinh, phường J, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã V, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.804m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 372697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03586 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/03/2002, đăng ký biến động ngày 13/4/2015 và ngày 24/4/2015.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 vào ngày 25/4/2017 bà Ngô Thị Y đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận nêu trên cho ông Ngô Văn B tại Văn phòng công chứng Lê Văn N với bên chuyển nhượng do bà Ngô Thị Y đại diện cho ông Trương Văn C.

[5.2] Như đã nhận định, Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 là vô hiệu do có sự giả mạo cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Y, ông Ngô Văn B được xác định là vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà Ngô Thị Y, ông Ngô Văn B không đến Tòa để trình bày ý kiến. Để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp này bà Ngô Thị Y, ông Ngô Văn B có quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu và nếu còn thời hiệu khởi kiện.

[6] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/03/2002, Hội đồng xét xử nhận thấy: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03586/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/03/2002 thì ông Trương Văn C là người sử dụng diện tích 2.804m2 thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc bộ địa chính xã V, vào ngày 23/5/2017 đã cập nhật cho ông Ngô Văn B. Như đã nhận định, Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định là vô hiệu nên việc cập nhật tên ông Ngô Văn B trên giấy chứng nhận cũng không đúng. Tuy nhiên, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc bộ địa chính xã V do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trương Văn C đã mất, nay ông Trương Văn C yêu cầu hủy giấy chứng nhận là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ bản án này, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên theo quy định.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng công chứng Quận T phải chịu 300.000 đồng; Văn phòng công chứng Lê Văn N phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 34, 227, 228, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn C.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 giữa ông Trương Văn C và bà Ngô Thị Y lập tại Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là Hợp đồng vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 giữa ông Trương Văn C (do bà Ngô Thị Y đại diện) và ông Ngô Văn B đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Vĩnh Lộc A, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.804m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 372697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03586 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/03/2002, đăng ký biến động ngày 13/4/2015 và ngày 24/4/2015, lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn N (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2) là Hợp đồng vô hiệu.

3. Ông Trương Văn C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện X theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng công chứng Quận T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

Văn phòng công chứng Lê Văn N (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H2) phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng 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 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Kim Thương