TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2021/DS-ST
Ngày: 29 - 10 - 2021
V/v "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thu Ba

2. Bà Trần Thị Đổi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà G: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36/3A, ấp 3, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1993. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 66/188, đường X, phường 21, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Văn phòng Công chứng V. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ô5, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V – Trưởng Văn phòng công chứng.

3/ Văn phòng Công chứng T. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – Trưởng Văn phòng công chứng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo giấy ủy quyền ngày 04/12/2020)

4/ Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1998. (xin vắng mặt)

5/ Nguyễn Thiện T, sinh năm 2006. (xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thiện T: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2020 và ngày 28/8/2020, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn do ông Phạm Văn T trình bày như sau:

Ngày 14/01/2020, vợ chồng ông T và bà G có vay của bà Lê Thị Kim H số tiền 80 triệu đồng, không có thỏa thuận về lãi suất; thời hạn vay 03 tháng, việc vay tiền có làm giấy tay mượn tiền ngày 14/01/2020, đồng thời để làm tin cho việc vay tiền vợ chồng ông T và bà G có ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng T cho bà Lê Thị Kim H. Đến 03 tháng sau, ông T và bà G liên lạc với bà H trả nợ gốc và lãi để lấy lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và ký hợp đồng chuộc lại phần đất nhưng không liên lạc được với bà H; sau đó ông T và bà G phát hiện bà H ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn T1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông T và bà G chỉ vay tiền của bà H, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H. Sau đó, bà H tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1, ông bà hoàn toàn không biết.

Nay ông T và bà G yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2020 giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G và bà Lê Thị Kim H do Văn phòng công

chứng T công chứng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An số công chứng 102, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4148, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 giữa bà Lê Thị Kim H (đại diện cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G qua hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất) với ông Nguyễn Văn T1 tại VPCC V và hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T và bà G đồng ý trả cho bà H số tiền vay là 80.000.000 đồng và lãi suất phát sinh cho đến nay theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước. Còn giao dịch giữa bà H và ông Nguyễn Văn T1, bà H và ông Nguyễn Văn T1 tự tH lượng giải quyết với nhau.

Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các thủ tục theo pháp luật quy định, bị đơn bà Lê Thị Kim H đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có bất cứ văn bản nào phản hồi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 do ông Huỳnh Thanh T2 đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 23/6/2020, ông T1 có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Kim H quyền sử dụng phần đất thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 300 triệu đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng V. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông T1 đã làm thủ tục và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất trên. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà G, ông T1 không đồng ý. Ông T1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các văn bản công chứng, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim Y, anh Nguyễn Thiện T có lời trình bày thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G, đồng thời có yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn số 2597 ngày 18/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa xác định thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ và không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày tại công văn số 08/CV-VPCC ngày 06/12/2020: Ngày 14/01/2020, Văn phòng công chứng T có công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H số công chứng 102,

quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng T ủy quyền cho anh Phan Minh Nhựt tham gia tố tụng, anh Nhựt có văn bản trình bày không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V trình bày tại công văn số 116/CV-VPCC ngày 17/11/2020: Ngày 23/6/2020, Văn phòng công chứng V có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H với ông Nguyễn Văn T1 số công chứng số công chứng 4148, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An . Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng V không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2020, và Mảnh trích đo địa chính số 57-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T1 Nghĩa lập ngày 04/01/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 22/01/2021; thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 841;

+ Tây giáp đường đá xanh;

+ Nam giáp thửa đất số 849;

+ Bắc giáp thửa số 838;

Hiện trạng tài sản trên đất gồm:

- Một căn nhà tường cấp 4 có kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây gạch chưa tô, mái tole thiếc, xà gồ thép, nhà vệ sinh bên trong, xây dựng năm 2019.

- 04 ngôi mộ.

Toàn bộ tài sản trên đất do ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G tạo lập, quản lý sử dụng,

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 27 ngày 27/01/2021 của công ty cổ phần tH mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, quyền sử dụng thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có giá trị T tiền là 1.517.620.000đồng; giá trị các tài sản trên đất là 340.863.000 đồng; tổng cộng là 1.858.483.000 đồng.

Tại Kết luận giám định số 590 ngày 09/8/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Long An kết luận chữ ký và chữ viết Lê Thị Kim H trên tờ Giấy cho mượn tiền với trên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cùng một người ký và viết ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Thấy rằng, tại Kết luận giám định số 590 ngày 09/8/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Long An kết luận chữ ký và chữ viết Lê Thị Kim H trên tờ Giấy cho mượn tiền với trên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cùng một người ký và viết ra nên có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền QSDĐ giữa ông T, bà G và bà H bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền theo Điều 124 BLDS. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1, thấy rằng, giá trị thể hiện trên hợp đồng là 30 triệu đồng nhưng giá trị thực tế trên thị trường theo chứng thư thẩm định giá là 1.517.620.000 đồng, sự chênh lệch lớn về giá này cho thấy có sự giả tạo nhằm trốn thuế. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 do ông T, bà G đang sinh sống nhưng các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề cập đến tài sản trên đất là có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 BLDS. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 cũng bị vô hiệu. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hậu quả của việc tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu, các đương sự không có yêu cầu nên đề nghị không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G khởi kiện bà Lê Thị Kim H yêu cầu hủy các giao dịch gồm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 171 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không tiến hành hòa giải được, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đề nghị được vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về hiệu lực của hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H số công chứng 102, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 tại Văn phòng công chứng T đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An:

Ông T, bà G (do ông T đại diện theo ủy quyền) trình bày ông T, bà G vay của bà H số tiền 80 triệu đồng, và để đảm bảo cho số tiền vay hai bên đã lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại VPCC T ngày 14/01/2020 đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Mặc dù, bà H không có ý kiến trình bày nhưng ông T, bà G (do ông T đại diện theo ủy quyền) xuất trình được chứng cứ giấy mượn tiền cùng ngày giao kết hợp đồng ủy quyền và chữ ký, viết tên trong giấy mượn tiền cũng được giám định kết luận là cùng một người với hợp đồng ủy quyền.

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H số công chứng 102, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 tại Văn phòng công chứng T đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An được lập nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H; do đó hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 124 BLDS.

[2.2]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H với ông Nguyễn Văn T1 số công chứng 4148, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng V đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

Ông T1 do ông Tú đại diện có lời trình bày do hợp đồng của bà H về quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H.

Thấy rằng bà H và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định nhưng cho đến nay ông T, bà G vẫn đang

quản lý, sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020 giữa bà H và ông T1 không thể hiện nội dung thỏa thuận về tài sản trên đất, và thực tế trên đất từ trước đến nay đã tồn tại căn nhà cấp 4 và các công trình kiến trúc phụ kèm theo mà ông T, bà G đang quản lý, sử dụng. Trong khi, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có lập thêm thỏa thuận nào khác về tài sản trên đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 ngày 23/6/2020 không thể thực hiện được do có nhà trên đất và các đương sự không thỏa thuận với nhau về tài sản trên đất khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu theo Điều 408 BLDS.

Ông T1 và bà H cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh việc giao nhận đất. Mặt khác, bản chất giao dịch giữa bà H với ông T, bà G là vay tiền có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; do đó, sẽ không có việc giữa ông T, bà G và bà H có việc giao nhận đất khi giao kết hợp đồng; như vậy cũng sẽ không tồn tại việc bà H và ông T1 giao nhận đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H với ông Nguyễn Văn T1 số công chứng 4148, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng V đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An được xác lập căn cứ vào hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H tại VPCC T ngày 14/01/2020 đối với quyền sử dụng thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng nhưng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông T, bà G, với bà Lê Thị Kim H bị vô hiệu, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H với ông Nguyễn Văn T1 cũng đương nhiên vô hiệu.

[3]. Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng của Văn phòng công chứng T và Văn phòng công chứng V thực hiện đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp các hợp đồng bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trong trường hợp có yêu cầu, bà H và ông T1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T, bà G có lời trình bày tự nguyện trả lại cho bà H số tiền đã vay là 80 triệu đồng và lãi phát sinh đến ngày xét xử; tuy nhiên, bà H không có yêu cầu đối với số tiền đã cho ông T, bà G vay và không có ý kiến với lời trình bày này của ông T, bà G nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà H có quyền khởi kiện ông T, bà G sau, bằng vụ án khác khi có yêu cầu để đảm bảo quyền lợi cho bà H.

[4]. Xét yêu cầu hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An:

Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định và trong trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H với ông Nguyễn Văn T1 đã bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy không cần tuyên hủy việc chỉnh lý sang tên, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, 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 QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Từ những phân tích, xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G là có căn cứ, cần tuyên bố các văn bản công chứng của Văn phòng công chứng T và Văn phòng công chứng Võ Văn Minh thực hiện đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án vô hiệu.

[5]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 17.600.000 đồng và chi phí giám định là 4.800.000 đồng; ông T, bà G đã nộp và chi phí xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Về án phí:

Bà Lê Thị Kim H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là phù hợp Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 171, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, 137, 408 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Quyết định cá biệt" đối với bà Lê Thị Kim H.

2. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

2.1. Văn bản công chứng số 102, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 củaVăn phòng công chứng T theo hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2. Văn bản công chứng số 4148, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. 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 QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số CU 404272 ngày 26/12/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa tỉnh Long An chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn T1 ngày 08/7/2020 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để thi hành án.

Bà Lê Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 17.600.000 đồng và chi phí giám định

là 4.800.000 đồng; ông T, bà G đã nộp và chi phí xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim H phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lại thu số 0006390 và 300.000 đồng theo biên lại thu số 0006389 cùng ngày 01/10/2020.

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Thảnh