

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 10/2021/QĐVDS-ST

Ngày: 04/8/2021

V/v: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

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

*Đà Lạt, ngày 04 tháng 8 năm 2021*

**QUYẾT ĐỊNH  
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ**

**V/v: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT - TỈNH LÂM ĐỒNG**

***Với thành phần giải quyết việc dân sự:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp:*** Ông Mai Ngọc Lâm - Thẩm phán

***Thư ký phiên họp:*** Bà Lê Ngọc Hoàng Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt - tỉnh Lâm Đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt tham gia phiên họp:***  
Bà Hoàng Thị Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 141/2021/TLST-VDS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”. Theo quyết định mở phiên họp giải quyết việc dân sự số: 55/2021/QĐPH-ST ngày 23/7/2021.

***- Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:***

Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1980. Cư trú tại: Số 52 Trần P, Phường C, thành phố Đ, tỉnh L, có mặt.

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

Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1953; bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1955; ông Trinh Nguyễn Quốc B, sinh năm 1977, cùng cư trú tại thôn Đ, xã X, thành phố Đ, tỉnh L, có mặt.

Bà Trịnh Nguyễn B D, sinh năm 1979; cư trú: Long B, xã An H, Hện Ninh P, tỉnh Ninh T, vắng mặt.

**NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ**

Ngày 17/7/2020 ông Nguyễn Ngọc H công chứng viên Văn phòng công chứng Trương Anh, địa chỉ tại: Số 52 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã chứng thực công chứng Hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất;

Bên cHên nhượng (bên A): Ông Trịnh Tấn N, sinh năm 1950; bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1953; ông Trịnh Nguyễn Quốc B, sinh năm 1977; bà Trịnh Nguyễn B D, sinh năm 1979; cùng cư trú tại thôn Đ, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đ.

*Đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Tấn Nghĩa, bà Trịnh Nguyễn B D; bà Nguyễn Thị Hồng V, theo Hợp đồng ủy quyền số: 002135, quyền số: 01TP/SCC/HĐGD, ngày 05/3/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương tỉnh Cà Mau.*

*Đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Nguyễn Quốc B; bà Nguyễn Thị Hồng V, theo Hợp đồng ủy quyền số: 1563, quyền số 02TP/SCC/HĐGD, ngày 06/3/2019, tại Văn phòng công chứng Trương Anh, tỉnh Lâm Đồng.*

Bên nhận cHên nhượng (bên B): Bà Nguyễn Thị Hồng N, cư trú tại thôn Đ, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đ.

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng:

- Quyền sử dụng đất của bên A theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344229 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 17/9/1999; vào sổ cấp GCNQSD số: 01482QSĐĐ/1042/QĐ(H), cụ thể như sau: Thửa đất số: 174; tờ bản đồ số: 42; địa chỉ thửa đất: Xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; diện tích: 575m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: ĐRM; thời hạn sử dụng: Tháng 10/2063.

- Giá cHên nhượng 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng).

Ngày 24/8/2020, bà Nguyễn Thị Hồng V đến Văn phòng công chứng Trương Anh yêu cầu phân chia di sản của ông Trịnh Tấn Nghĩa, quá trình làm thủ tục bà V xuất trình Trích lục khai tử số: 79/TLKT-BS ngày 23/3/2020 của UBND xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm chứng nhận; ông Trịnh Tấn Nghĩa, đã chết lúc 11 giờ 30 phút ngày 23/3/2020.

Để đảm B trong giao dịch dân sự đúng quy định của pháp luật, ông H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất, ngày 17/7/2020 vô hiệu, không yêu cầu gì thêm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng đồng ý với yêu cầu của ông H.

**Kiểm sát viên phát biểu:**

- Tòa án xác định quan hệ việc dân sự “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” và thụ lý vụ án đúng thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết việc dân sự:

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, chấp nhận yêu cầu của ông H về việc yêu cầu Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 5805, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD chứng ngày 17/7/2020; bên cHển nhượng: Ông Trịnh Tấn Nghĩa, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Trịnh Nguyễn Quốc B, bà Trịnh Nguyễn B D với bà Nguyễn Thị Hồng N là vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nhận định:

[1]. Ông Nguyễn Ngọc H có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 17/7/2020 vô hiệu. Do vậy xác định việc dân sự “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo quy định tại khoản 6 Điều 27 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Thẩm quyền giải quyết vụ việc: Ông Nguyễn Ngọc H, Công chứng viên Văn phòng công chứng Trương Anh, địa chỉ tại: Số 52 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35; điểm m khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Xét yêu cầu giải quyết việc dân sự thấy rằng:

[3]. Ngày 05/3/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương ông Trịnh Tấn Nghĩa, sinh ngày 24/11/1950, cư trú tại thôn Đa Thọ, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, cùng bà Trịnh Nguyễn B D, sinh ngày 23/9/1979, cư trú tại Ấp Long Bình 1, xã An Hải Hện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã ủy quyền (gọi là bên A); Bên được ủy quyền (gọi là bên B): Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh ngày 14/8/1953; nội dung hợp đồng ủy quyền như sau:

*“ ...Bên được ủy quyền được thay mặt nhân danh bên ủy quyền thực hiện việc: CHuyển nhượng, đặt cọc, tặng cho (kể cả việc hủy bỏ chuyển nhượng, hủy bỏ đặt cọc, hủy bỏ tặng cho)... Thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày 05/3/2020 đến ngày 05/3/2025 ”.*

[4]. Ngày 17/7/2020, bà Nguyễn Thị Hồng V đã dùng giấy ủy quyền ngày 05/3/2020 đến Văn phòng công chứng Trương Anh, địa chỉ tại: Số 52 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được ông Nguyễn Ngọc H công chứng viên, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5805, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD chứng ngày 17/7/2020 mà không biết ông Nghĩa đã chết. Theo trích lục khai tử ngày 23/3/2020 của UBND xã Xuân Thọ thì ông Trịnh Tấn Nghĩa đã chết vào lúc 11 giờ 30 phút, ngày 23/3/2020, như vậy ông Nghĩa đã chết trước thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*“ Theo quy định tại khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự. Đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp sau đây:*

*đ) Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết ...” .*

Do các bên đã dùng Hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực để ký Hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 17/7/2020 vô hiệu.

[5]. Hậu quả pháp lý: Do hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên khai nhận đã tự giải quyết hậu quả không yêu cầu tòa án giải quyết.

[6]. Về lệ phí: Ông H phải chịu lệ phí việc dân sự sơ thẩm.

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm m khoản 2 Điều 39; các Điều 149; 370; 371; 372; 398, 400 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm đ, khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” của ông Nguyễn Ngọc H đối với tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 17/7/2020 vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất; bên cHên nhượng (bên A): Ông Trịnh Tấn N, sinh năm 1950; bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1953; ông Trịnh Nguyễn Quốc B, sinh năm 1977; bà Trịnh Nguyễn B D, sinh năm 1979; cùng cư trú tại thôn Đ, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đ.

*Đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Tấn N, bà Trịnh Nguyễn B D là bà Nguyễn Thị Hồng V, theo Hợp đồng ủy quyền số: 002135, quyền số 01TP/SCC/HĐGD, ngày 05/3/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Mai H tỉnh Cà Mau.*

*Đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Nguyễn Quốc B là bà Nguyễn Thị Hồng V, theo Hợp đồng ủy quyền số: 1563, quyền số 02TP/SCC/HĐGD, ngày 06/3/2019, tại Văn phòng công chứng Trương Anh, tỉnh Lâm Đồng.*

Bên nhận cHên nhượng (bên B): Bà Nguyễn Thị Hồng N, cư trú tại thôn Đa Thọ, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 5805, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD, Công chứng viện Nguyễn Ngọc H chứng ngày 17/7/2020, vô hiệu.

2. Về lệ phí: Ông Nguyễn ngọc H phải chịu 300.000đ lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng lệ phí việc dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0003983 ngày 23/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, ông H đã nộp đủ lệ phí.

3. Trong hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ra quyết định, người yêu cầu được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu giải quyết phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc quyết định được thông báo, niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND tp.Đà Lạt;
- Chi cục THADS tp. Đà Lạt;
- Các đương sự;
- Lưu.

**THẨM PHÁN**

**Mai Ngọc Lâm**