

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 22-6-2022

“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 HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc An**

+ *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Nguyễn Văn Ngẫu**

2. Ông **Nguyễn Văn Ba**

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đình Tất - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 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 27/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp Xóm H, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Ngô K, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 80, khu 3, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

+ Bà Hồ Kim D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 20, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Phòng công chứng số 4.

Địa chỉ: Khu P, TT.L, huyện L, tỉnh Đ.

+ Ông Đặng Hiếu D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 44, đường T, khu phố 1, phường T, Quận 2, thành phố H.

+ Bà Đặng Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 173, Võ T, phường 7, Quận 3, thành phố H.

+ Bà Nguyễn Kim Thị Trung P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu C, TT.L, huyện L, tỉnh Đ.

+ Ông Trần Quyết C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 7B1 Phùng Khắc K, phường Đ, Quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đặng Thị D, ông D, ông C, bà P: Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 42/21, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

(Bà V, ông S có mặt, ông K, bà D, Phòng công chứng số 4 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2021, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:*

Vào ngày 23/5/2019 ông K, bà Hồ Kim D có đến Phòng Công chứng số 4 yêu cầu công chứng hai hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất 197, 191, 194, 199, 200, 190, 196, 195, 193, 198, 177, 189, 192, 178, 179, 181, 180, 45, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để bà D được quyền thay mặt và nhân danh ông K liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản chính tài sản thế chấp tại Ngân hàng. Tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền ông K và bà D trình bày 18 thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bình Thạnh. Do ông K thế chấp các quyền sử dụng đất này đã được Phòng công chứng số 4 công chứng Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng trước đó. Các bên tham gia ký kết hợp đồng không cung cấp Thông báo giải chấp của Ngân hàng và Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 17/12/2018 và 20/12/2018 đối với các thửa đất nêu trên. Vì vậy, bà đã thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông K với bà Hồ Kim D với nội dung liên hệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản chính tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Vào ngày 29/6/2021 Phòng Công chứng số 4 nhận được công văn của Sở Tư pháp kèm Thông báo giải trừ thế chấp tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngô K và ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D do ông K cung cấp cho Sở Tư pháp, Phòng Công chứng số 4 mới được biết các thửa đất trên đã xóa thế chấp và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền hai bên đã không cung cấp thông tin chính xác nên việc bà thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 là không đúng với quy định pháp luật.

Bà V yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019 tại Phòng công chứng số 4

giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Tại bản ý kiến ngày 15/11/2021 bị đơn ông Trần Ngô K trình bày:*

Vụ việc liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, trước đó, ngày 23/6/2021 ông đã gửi đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Hồng V – công chứng viên – Phòng công chứng số 4 – Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai đến Công an huyện Long Thành và Công an tỉnh Đồng Nai về hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ của bà V. Vì vậy, ý kiến của ông là để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật

** Tại bản tự khai ngày 04/3/2022 bị đơn bà Hồ Kim D trình bày:* Hôm nay, ngày 04/3/2022 bà có nhận được giấy triệu tập của Tòa án mời đến làm việc, do bà có việc sẽ đến Tòa án để trình bày lần mời tiếp theo.

Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng tiếp theo bị đơn bà Hồ Kim D vắng mặt không có ý kiến.

** Tại công văn số 190/CV-PCC4 ngày 30/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 trình bày:*

Vào ngày 23/05/2019 ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D có đến Phòng công chứng số 4 yêu cầu công chứng 02 Hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất 197, 194, 199, 200, 190, 191, 196, 195, 193, 198, 177, 189, 192, 178, 179, 181, 180, 45 tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D trình bày các thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín-Chi nhánh Bình Thạnh. Các bên tham gia ký kết hợp đồng không cung cấp Thông báo giải chấp của Ngân hàng và Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 17/12/2018, ngày 20/12/2018 đối với các thửa đất nêu trên.

Sau khi kiểm tra tính pháp lý các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch đầy đủ và hợp pháp. Phòng công chứng số 4 đã thụ lý và tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D với nội dung liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản chính tài sản thế chấp tại ngân hàng.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên, điểm chỉ, ghi tôi đã đọc và đồng ý trước mặt của công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng.

Ngày 29/06/2021 Phòng Công chứng số 4 nhận được công văn của Sở Tư pháp kèm Thông báo giải trừ thế chấp tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngô K với ông Đặng Hiếu D, bà Đặng D do ông Trần Ngô K cung cấp cho Sở Tư Pháp, Phòng Công chứng số 4 mới được biết các thửa đất trên đã xóa thế chấp và đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền hai bên đã không cung cấp thông tin chính xác, nên việc Phòng công chứng số 4 công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 23/05/2019 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Phòng chứng số 4 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387, quyển số 15/2019 TP/CC-SCT/CK và số công chứng 8388, quyển số 15/2019 TP/CC-SCT/CK ký ngày 23/05/2019 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D.

Phòng công chứng số 4 đề nghị vắng mặt các buổi làm việc, phiên họp và xét xử.

** Tại bản tự khai ngày 13 tháng 4 năm 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Kim Thị Trung P, ông Trần Quyết C có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hữu S trình bày:*

Năm 2018, ông D, bà Đặng Thị D nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngô K 18 thửa đất tại xã Phước Bình theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6868/2018, 6869/2018 ngày 17/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6954/2018 ngày 20/12/2018 tại Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương. Thời điểm này các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được ông K thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín được ký Hợp đồng thế chấp tại Phòng Công chứng số 4. Sau khi thỏa thuận được diện tích, giá trị chuyển nhượng với ông Trần Ngô K, ông D, bà Đặng Thị D đã tiến hành thanh toán khoản nợ và giải chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và tiến hành sang tên cho ông Dũng, bà Đặng Thị D.

Sau khi giải chấp Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã làm văn bản thông báo về việc giải chấp cho Phòng công chứng số 4 biết.

Tuy nhiên, ngày 23/5/2019, Phòng công chứng số 4 vẫn tiến hành ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019 và 8388/2019 giữa ông K và bà Hồ Kim D liên quan đến 18 thửa đất đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và đã được giải chấp, sang tên cho ông D, bà Đặng Thị D. Bản thân ông K cũng khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền này không có mặt ông K và cũng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo hợp đồng ủy quyền đã ký nhưng Phòng công chứng số 4 vẫn ký chứng thực là có ý làm trái quy định của pháp luật, làm trái nguyên tắc công chứng, trái luật công chứng.

Việc bà V, Phòng công chứng số 4 vẫn tiến hành công chứng chứng thực hai hợp đồng ủy quyền giữa ông K và bà Hồ Kim D là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại cho ông D và bà Đặng Thị D.

Các quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà Nguyễn Kim Thị Trung P, bà Đặng Thị D, ông Trần Quyết C.

Ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Kim Thị Trung P, ông Trần Quyết C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019 và không có ý kiến hay yêu cầu khởi kiện gì. Tòa án tuyên vô hiệu hay hủy hai hợp đồng này thì ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Kim Thị Trung P, ông Trần Quyết C không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý gì. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án.

Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án:

Đơn khởi kiện ngày 12/10/2021 (bản chính); CMND, sổ hộ khẩu bà V (phô tô); 02 Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D ký ngày 23/5/2019 tại Phòng công chứng số 4, số chứng thực 8387/2019; số 8388/2019 quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK (bản sao công chứng); 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngô K và ông Đặng Hiếu D, giữa ông Trần Ngô K và bà Đặng Thị D ngày 17/12/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngô K và bà Đặng Thị D ngày 20/12/2018 (phô tô); Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 23/5/2019 (phô tô); CMND ông K, bà Hồ Kim D (phô tô); + Sổ hộ khẩu (phô tô); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 15/UBNDXN ngày 12/02/2015 tên Trần Ngô K (phô tô); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 294945; BO 294947; BO 294946 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Trần Ngô K ngày 13/6/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235742 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết T được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414853; BY 414850; BY 414855; BY 414854; BY 414857; BY 414856; BY 414852; BY 414851 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngô K ngày 03/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235740 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Ánh D ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235743 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết T ngày 06/02/2015 đã được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235741 do Ủy ban nhân dân huyện Long

Thành cấp cho ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Ánh D ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235745; BO 235744 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết L ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 cho ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 294048 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Trần Ngô K ngày 13/06/2014 (phô tô); Văn bản số 1813/STP-TTr ngày 29/6/2021 của Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai (phô tô); Văn bản số 167/CV-CNBT, số 168/CV-CNBT ngày 13/12/2018 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Bình Thạnh (phô tô); Bản tự khai ngày 11/11/2021, 06/01/2022 của bà V (bản chính); Đơn xin bổ sung thông tin của bà V ngày 29/10/2021(bản chính); Đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ ngày 17/02/2022 của bà V (bản chính); Bản ý kiến ngày 15/11/2021 của ông K (bản chính); Đơn tố cáo ngày 15/11/2021 của ông K (bản chính); Chứng minh nhân dân tên Trần Ngô K (bản phô tô); Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D ký ngày 23/5/2019 tại Phòng công chứng số 4 số chứng thực 8387/2019; số 8388/2019 quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK (bản phô tô); Văn bản số 167/CV-CNBT, số 168/CV-CNBT ngày 13/12/2018 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Bình Thạnh (phô tô); Bản tự khai ngày 04/3/2022 và đơn đề nghị phô tô tài liệu ngày 04/3/2022 (bản chính); Văn bản cung cấp ý kiến số 190 ngày 30/12/2021 và đơn đề nghị vắng mặt ngày 31/12/2021 của Phòng công chứng số 4 (bản chính); Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 23/5/2019; CMND ông K, bà Hồ Kim D; Sổ hộ khẩu; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 15/UBNDXN ngày 12/02/2015 tên Trần Ngô K; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 294945; BO 294947; BO 294946 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Trần Ngô K ngày 13/6/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235742 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết T được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414853; BY 414850; BY 414855; BY 414854; BY 414857; BY 414856; BY 414852; BY 414851 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngô K ngày 03/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235740 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Ánh D ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235743 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết T ngày 06/02/2015 đã được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235741 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Ánh D ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 tên ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235745; BO 235744 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết L ngày 06/02/2015, được điều chỉnh trang 4 cho ông Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 294048 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông Trần Ngô K ngày 13/06/2014 (bản đóng dấu treo Phòng công chứng số 4); Bản tự khai ngày 04/3/2022 và đơn đề nghị phô tô tài liệu ngày 04/3/2022 (bản chính); Quyết định thành lập Phòng công chứng số 4 khu vực Long Thành - Nhơn Trạch số 3151 ngày 24/8/1998; Giấy chứng nhận đã đăng ký mẫu dấu; Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 về việc bổ nhiệm lại trưởng phòng Phòng công chứng số 4 (bản đóng dấu treo Phòng công chứng số 4); Bản tự khai ngày 13/4/2022 (bản chính); Giấy ủy quyền của ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D cho anh S ngày 06/4/2022 (bản chính); Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Kim Thị Trung P, ông Trần Quyết C cho anh S ngày 13/4/2022 (bản chính); Chứng minh nhân dân anh Nguyễn Hữu S, của ông Đặng Hiếu D, căn cước công dân bà Đặng Thị D, Chứng minh nhân dân bà Nguyễn Kim Thị Trung P, căn cước công dân ông Trần Quyết C (bản phô tô); Giấy chứng nhận kết hôn bà D với ông C và ông D với bà P (bản phô tô); Các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương cung cấp: Công văn số 08 ngày 11/3/2022 của Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương (bản chính), Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (người nộp phiếu: Trần Ngô K) ngày 17/12/2018. Bản cam kết (tên: Đặng Hiếu D) ngày 17/12/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng: Trần Ngô K; bên nhận chuyển nhượng: Đặng Hiếu D) ngày 17/12/2018 số công chứng 6868, quyền số 7:TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235742 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Phạm Xuân T; bà: Nguyễn Thị Tuyết T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 294945 ngày 13 tháng 06 năm 2014 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 294946 ngày 13 tháng 06 năm 2014 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 294947 ngày 13 tháng 06 năm 2014 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K). Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 258/UBND-XNTTHN, ngày 12/12/2018 (tên Trần Ngô K); Giấy CMND tên Trần Ngô K; Sổ hộ khẩu tên Trần Ngô K. Giấy CMND; Sổ hộ khẩu tên Đặng Hiếu D. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (người nộp phiếu: Trần Ngô K) ngày 17/12/2018. Bản cam kết tên Đặng Thị D ngày 17/12/2018; Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 (bên chuyển nhượng ông Trần Ngô K; bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị D) số công chứng 6869, quyển số 7:TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 294948 ngày 13 tháng 06 năm 2014 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235741 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Nguyễn Thanh L; bà Phạm Thị Ánh D) chỉnh lý trang 3 tên Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235745 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Tuyết L) chỉnh lý trang 3 tên Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414857 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414856 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235744 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Tuyết L) chỉnh lý trang 3 tên Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235740 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Nguyễn Thanh L; bà Phạm Thị Ánh D) chỉnh lý trang 3 tên Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414850 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414851 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 235743 ngày 06 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Phạm Xuân T bà Nguyễn Thị Tuyết T chỉnh lý trang 3 tên Trần Ngô K ngày 10/02/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414855 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 258/UBND-XNTTHN, ngày 12/12/2018 (tên Trần Ngô K); Giấy CMND tên Trần Ngô K; Sổ hộ khẩu tên Trần Ngô K Căn cước công dân; Sổ hộ khẩu tên Đặng Thị D; Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (người nộp phiếu Trần Ngô K) ngày 20/12/2018; Bản cam kết (tên Đặng Thị D) ngày 20/12/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 (bên chuyển nhượng ông Trần Ngô K; bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị D) số công chứng 6954, quyển số 7:TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414854 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414853 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 414852 ngày 03 tháng 02 năm 2015 (tên người sử dụng đất ông Trần Ngô K); Giấy CMND tên Trần Ngô K; Sổ hộ khẩu tên Trần Ngô K; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 258/UBND-XNTTHN, ngày

12/12/2018 (tên Trần Ngô K); Căn cước công dân; Sổ hộ khẩu tên Đặng Thị D (các bản đóng dấu giáp lai của Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông K thế chấp các quyền sử dụng đất gồm các thửa 197, 194, 199, 200, 190, 191, 196, 195, 193, 198, 177, 189, 192, 178, 179, 181, 180, 45, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là 18 thửa đất) được Phòng công chứng số 4 công chứng Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Bình Thạnh. Sau đó, ông K đã tiến hành thanh toán nợ giải chấp ở Ngân hàng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng 18 thửa đất này cho ông D và bà Đặng Thị D theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6868/2018, 6869/2018 ngày 17/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6954/2018 ngày 20/12/2018 tại Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương. Tuy nhiên, đến ngày 23/5/2019 ông K, bà Hồ Kim D lại đến Phòng công chứng số 4 yêu cầu công chứng hai hợp đồng ủy quyền đối với 18 thửa đất này để bà Hồ Kim D thay mặt và nhân danh ông K liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản chính tài sản thế chấp tại Ngân hàng và không cung cấp hợp đồng chuyển nhượng năm 2018 cho ông D, bà Đặng Thị D nên bà V, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà D vắng mặt, ông K có gửi bản ý kiến và đơn tố cáo trình bày ông có ký vào hợp đồng ủy quyền nhưng không phải thời điểm ngày 23/5/2019, tuy nhiên, theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định văn bản công chứng, chứng thực là tình tiết không phải chứng minh nên ông K phải có chứng cứ chứng minh nhưng ông không cung cấp, do đó, lời trình bày của ông là chưa có căn cứ. Như vậy, tại thời điểm ủy quyền cho bà Hồ Kim D, quyền sử dụng 18 thửa đất nói trên của ông Khoa đã được giải chấp, chuyển nhượng cho ông D, bà D. Xét đối tượng ủy quyền để yêu cầu công chứng không còn nên căn cứ vào Điều 117, 123 Bộ luật dân sự năm 2015, hai hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyển số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyển số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019 là vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, tuyên vô hiệu hai hợp đồng ủy quyền giữa ông K và bà Hồ Kim D.

Bà V, ông D, bà Đặng Thị D, bà P, ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, các đương sự khác không có ý kiến nên không xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa đối với ông K, bà Hồ Kim Dnhung ông, bà vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông K, bà Hồ Kim D. Đối với Phòng công chứng số 4 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt Phòng công chứng số 4.

[2] Về nội dung:

Bà V trình bày ông K, bà D yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 4 vào ngày 23/5/2019 để bà D được quyền thay mặt và nhân danh ông K liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản chính tài sản thế chấp tại Ngân hàng...đối với các thửa đất 197, 194, 199, 200, 190, 191, 196, 195, 193, 198, 177, 189, 192, 178, 179, 181, 180, 45, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Phước Bình. Trong khi đó, ông K đã chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D vào tháng 12 năm 2018. Về trình tự công chứng có đầy đủ các hồ sơ theo quy định, về nội dung: Người yêu cầu công chứng là ông K đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho người khác nhưng vẫn yêu cầu công chứng là vi phạm nội dung nên bà V yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng ủy quyền này.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại Điều 52 Luật Công chứng: " Người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật".

Bà V là công chứng viên trực tiếp thực hiện việc công chứng hợp hai Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019 tại Phòng công chứng số 4 giữa ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D; do đó, bà V có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật.

Về tính pháp lý của hai Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019: Theo phạm vi ủy quyền quy định tại Điều 2 của hợp đồng, hai hợp đồng này được công chứng nội dung để bà D được quyền thay mặt và nhân danh ông K liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Bình Thạnh thanh toán nợ gốc và lãi vay, nhận bản

chính tài sản thế chấp tại Ngân hàng; được quyền quản lý, sử dụng, ký chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê...đối với các quyền sử dụng đất thuộc các thửa 197, 194, 199, 200, 190, 191, 196, 195, 193, 198, 177, 189, 192, 178, 179, 181, 180, 45, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai nhưng sau khi ông Khoa đã giải chấp tại Ngân hàng và chuyển nhượng các phần diện tích đất này cho ông D, bà Đặng Thị D vào tháng 12/2018.

Quá trình giải quyết vụ án đã thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K chuyển nhượng cho ông D và bà Đặng Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6868/2018, 6869/2018 ngày 17/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6954/2018 ngày 20/12/2018 tại Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương. Như vậy, hai hợp đồng ủy quyền không đúng quy định pháp luật cả về chủ thể yêu cầu công chứng lẫn nội dung yêu cầu. Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng không cung cấp thông tin chính xác về các thửa đất nêu trên nên việc bà V công chứng hai hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019 và số công chứng 8388/2019 ngày 23/5/2019 là không đúng với quy định pháp luật.

Vì vậy, hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK ký ngày 23/5/2019 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hai hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK cùng ký ngày 23/5/2019.

Tòa án đã ra thông báo về việc yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu hoặc bị hủy, xét các đương sự trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu hoặc bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 52 Luật công chứng.

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bị đơn ông Trần Ngô K và bà Hồ Kim D.

Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 8387/2019, quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK và số công chứng 8388/2019 quyền số 15/2019-TP/CC- SCT/CK do bà Võ Thị Hồng V công chứng tại Phòng công chứng số 4 cùng ngày 23/5/2019 giữa bà Hồ Kim D và ông Trần Ngô K vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Hồng V chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0004755 ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (bà V đã nộp đủ).

Trường hợp bản án 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 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.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hiếu D, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Kim Thị Trung P, ông Trần Quyết C được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Trần Ngô K, bà Hồ Kim D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Long Thành (1);
- Chi cục THADS H. Long Thành (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu (4).

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc An