

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST
Ngày: 07 - 5 - 2021
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 THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc Anh;
2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Công - là thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2020 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: 23/2021/QĐXX-ST ngày 22/3/2021 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp 1, xã TH1, huyện TH2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TT, xã TQ, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

- Văn phòng Công chứng B; (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Lý Thường Kiệt, khu phố 1, Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp BA, xã BL, huyện TT2, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966. (có đơn xin vắng mặt).

HKTT: Ấp LL, xã TT3, huyện VH, tỉnh Long An.

Nơi ở hiện tại: ấp 1, xã TH1, huyện TH2, tỉnh Long An.

- Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1972. (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã TH1, huyện TH2, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn như sau: Ông Huỳnh Văn L yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 731 ngày 05/6/2018 của Văn phòng Công chứng B ký giữa ông L và bà Lê Thị T. Yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với các thửa đất số 414, 411, 309, vị trí đất tại xã TH1, huyện TH2. Ông L đồng ý trả cho bà T số tiền nợ 100.000.000 đồng.

Về căn cứ khởi kiện:

Ông L có thỏa thuận vay số tiền 100.000.000 đồng của bà T, thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền các thửa đất số 414, 411, 309, thuộc tờ bản đồ số 4 và số 5, vị trí đất tại xã TH1, huyện TH2 cho bà T nhằm đảm bảo cho khoản vay, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 05/6/2018. Ngày 22/6/2018 giữa các bên lập tờ giao kèo thỏa thuận việc vay tiền, ký hợp đồng ủy quyền về quyền sử dụng đất nêu trên và ông L đã giao (do bà Huỳnh Thị Th giao giùm) cho bà T 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 414, 411, 309 được UBND huyện Thạnh Hóa cấp cho ông L đứng tên.

Sau 02 năm, đến tháng 6/2020 ông L mang tiền đến trả cho bà T để hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T né tránh không thực hiện, bà T thông báo đã thế chấp các thửa đất trên để vay 200.000.000 đồng, yêu cầu ông L đưa số tiền này mới trả lại giấy đất. Tuy nhiên ông L chỉ nghe bà T nói chứ không biết thông tin chính xác nên không thể cung cấp được thông tin cho Tòa án.

Hiện 03 thửa đất số 414, 411, 309, ông L vẫn đang quản lý, sử dụng và đứng tên, trên đất ông có cho ông Trần Văn Đ ở nhờ.

Ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đối với khoản tiền đã vay của bà T thì trong quá trình vay ông đã trả được 10.000.000 đồng tiền lãi, nay ông đồng ý trả cho bà T số tiền nợ vay gốc 100.000.000 đồng.

Bị đơn văn phòng công chứng B: Có văn bản xin vắng mặt và trình bày ý kiến về Hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/6/2018 giữa ông L, bà T được thực hiện đúng trình tự quy định pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị T: Vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị Th trình bày: Bà Th là chị ruột của Huỳnh Văn L, ngày 22/6/2018 bà có nhận tiền vay giùm cho L và giao 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của L cho bà T. Nay ông L khởi kiện như trên thì bà thống nhất, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Đ có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai có ý kiến trình bày: Hiện ông Đ đang ở nhờ trong căn nhà tạm kết cấu lợp

tole trên thửa đất số 414, tờ bản đồ số 5 của ông L. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án nêu trên.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử Thẩm phán, thư ký thực hiện đúng trình tự quy định mặc dù có một số thiếu sót về tố tụng nhưng Viện kiểm sát đã trao đổi khắc phục xong. Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do là vi phạm Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là đúng quy định. Tuy nhiên nguyên đơn có yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị bổ sung thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc nguyên đơn trình bày đồng ý trả lại tiền nợ vay cho bà T, tuy nhiên bà T vắng mặt không có ý kiến yêu cầu giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét, sau này có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phần trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa có cơ sở như sau: Ông L yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/6/2018 đối với các thửa đất 414, 411, 309, thuộc tờ bản đồ số 4 và số 5, vị trí đất tại xã TH1, huyện TH2 và yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận vì: Theo tờ giao kèo ngày 22/6/2018 thì có đủ căn cứ xác định giữa ông L và bà T có vay mượn tiền, ông L ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà T để đảm bảo khoản vay thời hạn 02 năm, tính đến nay đã hết thời hạn, bà T đã không thực hiện đúng hợp đồng, hợp đồng do các bên ký kết là giả tạo. Bà T vắng mặt không có ý kiến trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo các Điều 124, Điều 423, Điều 424 của Bộ luật dân sự.

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, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Huỳnh Văn L khởi kiện tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Bị đơn là Văn phòng công chứng B và bà Lê Thị T, trong đó văn phòng công chứng có địa chỉ trụ sở tại Phường 1, thị xã KT nên căn cứ vào Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng thì đây là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bổ sung quan hệ tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Vì đây chỉ là yêu cầu đi kèm trong vụ án tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

[2] Về phạm vi giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký giữa nguyên đơn với bà Lê Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 5 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc nguyên đơn trình bày đồng ý trả tiền nợ vay cho bị đơn, xét thấy đây chỉ là ý kiến chứ không phải là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà T vắng mặt và không có yêu cầu tranh chấp giao dịch vay tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] Về xác định nơi cư trú của bị đơn: Theo kết quả xác minh thì Công an xã BL cung cấp bà Lê Thị T có hộ khẩu thường trú tại ấp Bình An, xã BL, huyện TT2. Tuy nhiên bà T đã bỏ địa phương đi từ năm 2016- 2017 cho đến nay. Nguyên đơn cũng xác định chỉ biết bà T có địa chỉ cư trú tại xã BL, hiện nay không biết bà T ở đâu. Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng ủy quyền ký ngày 05/6/2018 bà T cung cấp địa chỉ tại đây. Hiện nay bà T không còn ở địa phương nhưng không thông báo về nơi ở mới nên được xem là cố tình giấu địa chỉ. Do đó căn cứ điểm e Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP thì Tòa án vẫn thụ lý giải quyết là đúng quy định.

[4] Về việc vắng mặt đương sự: Văn phòng công chứng B, ông Đ có văn bản xin vắng mặt; Bà T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được cấp, tổng đạt văn bản tố tụng theo Điều 173 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Về yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho khoản tiền vay 100.000.000 đồng. Bị đơn bà T vắng mặt không có lý do, không có ý kiến trình bày nên được xem là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình theo Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phần trình bày của đương sự khác để xem xét giải quyết.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 05/6/2018 ông L ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 414, 411, 309, vị trí đất tại xã TH1, huyện TH2 công chứng tại Văn phòng công chứng B cho bà T được “quản lý sử dụng, chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng” các tài sản trên. Theo tờ giao kèo viết tay ngày 22/6/2018 có chữ ký nhận của bà Lê Thị T và bà Huỳnh Thị Th (chị ông L) có nội dung thể hiện ông L thế chấp giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 414, 411, 309 cho bà T và ký hợp đồng ủy quyền để vay tiền.

Theo kết quả xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì hiện trạng các thửa đất số 414, 411, 309 do ông L đang quản lý, sử dụng, trên đất có ông Đ đang ở nhờ, hiện ông L đứng tên giấy chứng nhận, tài sản trên hiện nay cũng không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa.

Như vậy, có căn cứ xác định ông L và bà T ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền vay. Bộ luật dân sự 2015 chỉ quy định 09 biện pháp bảo đảm (Điều 292), trong đó ủy quyền không phải là một trong các biện pháp đảm bảo, đây cũng không phải là biện pháp thế chấp theo quy định. Do đó hợp đồng ủy quyền số công chứng 731, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2018 tại Văn phòng công chứng B được các bên ký kết với nội dung “ủy quyền quản lý sử dụng, chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng” các thửa đất trên là không có thật, không thể hiện đúng ý chí của các bên. Nên hợp đồng vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của Luật theo Điều 123, Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có trình bày về việc khi liên hệ bà T thì được thông báo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà T thế chấp cho người khác để vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện nên không có căn cứ xem xét.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy tài sản là quyền sử dụng đất vẫn đang do nguyên đơn đứng tên và quản lý sử dụng (chưa có việc chuyển giao). Căn cứ theo tờ giao kèo ngày 22/6/2018 giữa các bên thì có căn cứ xác định ông L (do bà Huỳnh Thị Th) giao cho bà T 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 414, thửa 411, tờ bản đồ số 5, thửa đất số 309 tờ bản đồ số 4. Do đó, ông L yêu cầu bà T trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[5.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Đ và bà Th không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.500.000 đồng do ông Huỳnh Văn L nộp tạm ứng. Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày tự nguyện chịu chi phí này, phù hợp quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 123, 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với Văn phòng công chứng B và bà Lê Thị T.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị T ký ngày 05/6/2018 tại Văn phòng công chứng B theo số công chứng 731, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn L 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 943735, số CG 943736, số CG 943737 do Ủy ban nhân dân huyện TH2 cấp ngày 02/6/2017 (cấp điều chỉnh cho ông Huỳnh Văn L ngày 13/6/2017) đối với các thửa đất số thửa đất số 309, thửa đất số 411, thửa 414, vị trí đất tại xã TH1, huyện TH2, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định số tiền 1.500.000 đồng do ông Huỳnh Văn L tự nguyện chịu. Ông L đã nộp xong.

3. Về án phí: Văn phòng Công chứng B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Huỳnh Văn L không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009298 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung