

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀ VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 55/2022/DS-ST

Ngày 30-9-2022

*“V/v Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hủy quyết định cá biệt”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀ VANG - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình H

Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa – Chức vụ: Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2021/TLST- DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc *“Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/TB-TA ngày 23 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ 4, thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1981, địa chỉ: K574/11, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền được UBND xã Hòa T chứng thực ngày 03/5/2019); ông D và ông T có mặt.

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã Hòa T, huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Lô 02, Khu B2-13, đường ĐT 602 xã Hòa S, huyện Hòa Vang. Văn phòng Công chứng Lê Thị T H là tổ chức tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: 122, phường Hòa B, quận Liên C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 04, thôn S, xã Hòa T, huyện

Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2. Ông Trần Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 03, thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 03, thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

4. Văn phòng Công Chứng N; địa chỉ: số 696, phường Khuê T, quận Cẩm L, thành phố Đà Nẵng; xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

5. Sở T thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà T tâm Hành chính, số 24, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Văn H – Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền ông Võ Huy T – Giám đốc: Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hòa V; địa chỉ công tác: T Tâm hành chính huyện Hòa V, TP.Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền số 32/GUQ-STNMT ngày 15/7/2022 của Giám đốc Sở T thành phố Đà Nẵng); ông T có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Thành D trình bày:

Ông Trần Văn T (anh ruột ông Trần Đ) là người có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên các thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, diện tích 347m² được Sở T thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 288769 ngày 09/01/2013; thửa đất 380, tờ bản đồ số 5, diện tích 897m² được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 288345 ngày 09/01/2013, đều tọa lạc tại thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa Vang.

Ông T và gia đình ông vẫn sử dụng, canh tác ổn định hai thửa đất trên, tuy nhiên năm 2014 ông T phát hiện ra thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, diện tích 347m² đã bị tách ra 150m² và chuyển nhượng cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B (vợ ông Đ) được Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014; thửa đất 380, tờ bản đồ số 5, diện tích 897m² đã bị chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B, được Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 24/12/2014.

Qua tìm hiểu được biết, việc ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B đứng được tên trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có người giả danh ông T và vợ ông là bà Nguyễn Thị B để lập hai hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X (Hợp đồng ủy quyền số 2063 ngày 01/10/2014 và số 2261 ngày 23/10/2014 đều thực hiện tại Văn phòng Công chứng T, thành phố Đà Nẵng), bằng hợp đồng ủy quyền bà X đã chuyển nhượng lại cho ông Đ và bà B, dẫn đến Sở T thành phố Đà Nẵng đã cấp cho ông Đ và bà B đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Việc giả mạo chữ ký của vợ chồng T, bà B và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T thành phố Đà Nẵng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà B. Nên ông T khởi kiện bà X và Văn phòng Công chứng T với các nội dung sau:

- Hủy Hợp đồng Ủy quyền lập ngày 01/10/2014 do Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng công chứng theo số công chứng 2063 và hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/10/2014 do Văn phòng Công chứng T công chứng theo số công chứng 2261 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933, tại Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4932 lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy các quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315204 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014 đứng tên ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315353 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 24/12/2014 đứng tên ông Trần Đ và Nguyễn Thị B.

- Buộc ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288769 cấp ngày 09/01/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288345 cấp ngày 09/01/2013 cho ông Trần Văn T.

Quá trình giải quyết vụ án ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc các đề nghị:

Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2261 do Văn phòng Công chứng T lập ngày 23/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T cho bà Nguyễn Thị X.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4932 do Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315353 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 24/12/2014 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B.

Không yêu cầu ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288769 cấp ngày 09/01/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288345 cấp ngày 09/01/2013 cho ông Trần Văn T.

Chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng Ủy quyền công chứng số 2063 của Văn phòng Công chứng T, lập ngày 01/10/2014 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì thêm. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Về án phí nguyên đơn tự nguyện chịu.

Bị đơn:

- *Bà Nguyễn Thị X vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã trình:* Bà X xác định, bà là cháu của bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1976 (sau đây gọi tắt là: bà B vợ ông Đ) gọi bà B bằng dì ruột, chồng bà B là ông Trần Đ. Ông Trần Đ là em ruột ông Trần Văn T, ông T khởi kiện bà X có ý kiến:

+ Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2063 do Văn phòng Công chứng T, lập ngày 01/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X, bà X có ý kiến như sau:

Bà được ủy quyền để đi làm hồ sơ đất đai này là làm giúp không có thù lao gì cho dì ruột của mình là vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B, nếu vợ chồng ông Trần Đ chấp nhận hủy hợp đồng ủy quyền trên thì bản thân bà là người được ủy quyền đi làm giúp, bà đồng ý ra Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền trên theo yêu cầu.

+ Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà Nguyễn Thị X cho vợ chồng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B, bà X có ý kiến như sau:

Bản thân bà X là người được ủy quyền để đi làm giúp hồ sơ cho người nhà của mình (là dì ruột), chứ thật sự không có quyền lợi gì trong hồ sơ trên, nên nếu hai anh em (ông T và ông Đ), thỏa Tận hủy hồ sơ này để lập lại hồ sơ khác, như vậy đồng thời sẽ phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây từ bà Nguyễn Thị X cho vợ chồng ông Trần Đ, bản thân bà X là người được ủy quyền nên nếu anh em nguyên đơn đồng tình hủy hồ sơ này, thì bà đương nhiên sẽ thực hiện việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trước.

Bà X còn trình bày thêm, từ năm 2018 đến nay vợ chồng ông Trần Văn T đã nhiều lần lên làm ồn ào tại nhà ông Trần Đ, nên bây giờ ông Trần Đ muốn gia đình êm ấm, không muốn hàng xóm cười chê do đó ông Đ tự nguyện trả lại giấy tờ đất nhận chuyển nhượng trước đây cho ông Trần Văn T rồi. Bản thân bà tuyệt đối chấp hành tất cả các phán quyết của Tòa án để hoàn chỉnh hồ sơ nhanh nhất cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B. Kính mong quý Tòa hòa giải cho anh em ông T – ông Đ được Tận tình, đoàn kết. Đồng thời, do hoàn cảnh công việc và sức khỏe không tốt nên xin vắng mặt.

- *Văn phòng Công chứng T vắng mặt do người đại diện của Văn phòng đã chết nên đã chấm dứt hoạt động, Sở Tư pháp đã chuyển hồ sơ cho Văn phòng Công*

chứng Lê Thị T H; địa chỉ: Số 122, phường Hòa B, quận Liên C, thành phố Đà Nẵng tiếp nhận nhưng đến nay cũng không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972 vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án có ý kiến thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- Ông Trần Đ vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã có ý kiến trình bày như sau: Ông Đ xác định ông và vợ là người mang hồ sơ gốc của ông T giao để đi lập hợp đồng ủy quyền, bà X là cháu vợ có thời gian hơn nên vợ chồng ông ủy quyền lại cho bà X được làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chứ bà X không biết gì về việc này. Ông Đ cam kết, ông và vợ bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972 diện tích 150m² đất tại thửa đất 337, tờ bản đồ số 14. Ông sẽ làm việc với bà Nguyễn Thị X để các bên cùng nhau tới Văn phòng công chứng Tầm Tín hủy hợp đồng Ủy quyền số công chứng 2063 do Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014 để trả lại diện tích đất trên cho ông T. Đối với, thửa đất 380, tờ bản đồ số 5, diện tích 897m², tọa lạc tại thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa Vang do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 24/12/2014 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và Nguyễn Thị B do ông T, bà B không yêu cầu trả lại mà để anh em tự thỏa Tận nên ông thống nhất với ý kiến của ông T.

- Bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Văn phòng Công Chứng N vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng như sau: Đề nghị cho Văn phòng được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của Sở T thành phố Đà Nẵng, ông Võ Huy T vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án đã có trình bày: Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Hòa Vang đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục trong việc lập hồ sơ để trình Sở T TP. Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315204 cấp ngày 19/12/2014, số BX 315353 cấp ngày 24/12/2014 cho vợ chồng ông Trần Đ và Nguyễn Thị B nên quyền sử dụng đất Tộc về ông Đ, bà B; trừ trường hợp ông Trần Văn T chứng minh được các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo; trừ các đương sự vắng mặt, nhưng phiên tòa đã được mở nhiều lần nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã được bảo đảm, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị xử vắng mặt những người vắng mặt.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các điều 122, 123, 127, 128, 129 và các điều 581, 697, 698, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 12, khoản 3, 4 Điều 35 và

khoản 2 Điều 36, Điều 59, 62 Luật Công chứng năm 2006; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với Văn phòng Công chứng T và bà Nguyễn Thị X về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”.

- Hủy Hợp đồng Ủy quyền công chứng số 2063 của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304, cấp ngày 19/12/2014 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

- Ông Trần Văn T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn T đã rút.

Đề nghị Hội đồng xét xử, xử lý tiền chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Văn T khởi kiện Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Lô 02, Khu B2-13, đường ĐT 602, xã Hòa S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn B, xã Hòa T, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”, bị đơn, đất là đối tượng trong hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều tọa lạc tại huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị X, Văn phòng Công chứng T vắng mặt do người đại diện của Văn phòng đã chết nên đã chấm dứt hoạt động, Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng đã chuyển hồ sơ cho Văn phòng Công chứng Lê Thị T H, địa chỉ: Số 122 Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa B, quận Liên C, thành phố Đà Nẵng tiếp nhận; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B sinh năm

1972, ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976, Văn phòng Công Chứng N và Sở T thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án triệu tập hợp L nhưng vắng mặt lần thứ hai; trong đó có bị đơn bà Nguyễn Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công Chứng N và Sở T thành phố Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên.

[1.3] Về giám định chữ ký trên các Hợp đồng ủy quyền và Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Thẩm phán đã giải thích để các đương sự T hành yêu cầu giám định chữ ký trên các hợp, tuy nhiên các đương sự không yêu cầu. Nguyên đơn ông Trần Văn T, bị đơn bà Nguyễn Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1972 đều thống nhất hủy hợp đồng Hợp đồng ủy quyền và Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đương sự phải chịu hậu quả của việc đương sự không đề nghị giám định chữ ký. Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[1.4] Về việc giả chữ ký trên các Hợp đồng ủy quyền và Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án đã chuyển thông tin cho Công an huyện Hòa Vang để giải quyết. Kết quả, Công an huyện Hòa Vang xác định đây là quan hệ dân sự nên Tòa án đã làm hết trách nhiệm nên không xem xét.

[2] Về nội dung:

Ông Trần Văn T khởi kiện Văn phòng Công chứng T và bà Nguyễn Thị X, đề nghị Tòa án giải quyết với các nội dung sau:

- Hủy Hợp đồng Ủy quyền công chứng số 2063 của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304, do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014 đứng tên ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T thì thấy:

Ông Trần Văn T (anh ruột ông Trần Đ) là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 56, tờ bản đồ số 14, diện tích 347m² được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 288769 ngày 09/01/2013; thửa đất 380, tờ bản đồ số 5, diện tích 897m² được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 288345 ngày 09/01/2013, đều tọa lạc tại thôn S, xã Hòa T, huyện Hòa Vang.

Ông T và gia đình ông vẫn sử dụng và canh tác ổn định hai thửa đất trên.

Ngày 01/10/2014 ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972 ký Hợp đồng Ủy quyền số 2063 tại Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1980. Tại Điều 1 của Hợp đồng, bà X được quyền thay mặt cho ông T, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho lô đất và tài sản gắn liền trên đất khi ra công chứng đối với thửa số 56, tờ bản đồ số 14, diện tích 347m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288769 do Sở T cấp ngày 09/01/2013.

Ngày 23/10/2014 ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972 ký Hợp đồng Ủy quyền số 2261 tại Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1980. Tại Điều 1 của Hợp đồng, bà X được quyền chuyển nhượng thửa đất thửa số 380, tờ bản đồ số 5, diện tích 897m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288345 do Sở T cấp ngày 09/01/2013.

Sau khi có hai hợp đồng ủy quyền trên.

Ngày 12/11/2014 bà Nguyễn Thị X đã đến Văn phòng công chứng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 (là di và dựng của bà X) 150m² đất của thửa 56, tờ bản đồ số 14 tại hợp đồng số 4933. Ngày 19/12/2014 Sở T TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 thửa mới là 337, tờ bản đồ số 14 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

Ngày 12/11/2014 bà Nguyễn Thị X đã đến Văn phòng công chứng N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976, 897m² đất của thửa 380, tờ bản đồ số 5 tại hợp đồng số 4932. Ngày 24/12/2014 Sở T TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315353 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

[2.1.1] Xét Hợp đồng Ủy quyền số 2063 của Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng lập ngày 01/10/2014, thì thấy:

Ông T, bà B sinh năm 1972 cho rằng chữ ký trên hợp đồng ủy quyền không phải là của ông bà mà là chữ ký của người khác. Bà X thừa nhận ông T, bà B (vợ ông T) không phải là người đi lập hợp đồng ủy quyền trên mà chỉ có giao giấy tờ gốc cho vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ tự đi làm hợp đồng ủy quyền. Ông Đ thừa nhận, ông T và bà B (vợ ông T) không đi làm hợp đồng ủy quyền mà do ông và vợ ông đi làm. Bà X chỉ là cháu vợ ông, vợ chồng ông bà nhờ đứng giùm bên được ủy quyền.

Như vậy, mặc dù các đương sự không yêu cầu giám định chữ ký trên hợp đồng ủy quyền nhưng các bên đều thừa nhận chữ ký trên hợp đồng đó không phải là của ông T và bà B (vợ ông T) như vậy hợp đồng ủy quyền là giả tạo vi phạm điều cấm của pháp luật. Vợ chồng ông T cũng không biết có tồn tại hợp đồng ủy quyền trên và không đồng ý với các nội dung ủy quyền nên quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T bị xâm phạm. Do chữ ký trên hợp đồng ủy quyền số 2063 của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014 không phải của ông Trần Văn T và bà

Nguyễn Thị B (vợ ông T), nên không thể hiện được ý chí nguyện vọng của ông T và bà B. Do đó, hợp đồng ủy quyền không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ vào các điều 122, 123, 127, 128, 129 và Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng Ủy quyền số 2063 ngày 01/10/2014 của Văn phòng Công chứng T không thỏa mãn các điều kiện, mục đích và vi phạm vào điều cấm có hiệu lực của hợp đồng nên bị vô hiệu.

[2.1.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014, thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 mặc dù thỏa mãn các điều kiện về nội dung, hình thức nhưng được lập dựa trên Hợp đồng Ủy quyền số 2063 của Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng lập ngày 01/10/2014 nhưng Hợp đồng Ủy quyền số 2063 đã bị vô hiệu. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 cũng vô hiệu theo nên các giao dịch phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 không phát sinh hiệu lực. Việc Sở T TP. Đà Nẵng căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304, ngày 19/12/2014 cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B cũng bị vô hiệu theo. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến Hợp đồng Ủy quyền số 2063 ngày 01/10/2014 của Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 bị vô hiệu, thì thấy:

Ông Đ, bà B (vợ ông Đ) là người mang giấy tờ gốc đứng tên ông T bà B (vợ ông T) đến Văn phòng Công chứng T để lập và ký hợp đồng ủy quyền. Văn phòng Công chứng T không kiểm tra kỹ hồ sơ, giấy tờ, đối tượng và người yêu cầu công chứng có phải là người có quyền được đề nghị công chứng không mà vẫn thụ lý, ghi vào sổ công chứng là thiếu trách nhiệm. Hơn nữa, do ông T, bà B (vợ ông T) đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và các giấy tờ tùy thân cho ông Đ, bà B, thì ông Đ bà B (vợ ông Đ) mới có bản gốc giấy tờ của ông T, bà B để đi lập và ký được hợp đồng ủy quyền nên ông T, bà B cũng có một phần trách nhiệm để xảy ra sự việc. Ông Đ, bà B cung cấp thông tin không đúng sự thật cho Văn phòng công chứng, Văn phòng công chứng chủ quan tin tưởng vào hồ sơ ông Đ, bà B (vợ ông Đ) cung cấp sau đó để ông Đ, bà B (vợ ông Đ) ký tên thay cho ông T, bà B (vợ ông T) dẫn đến hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu.

Như vậy, Văn phòng Công chứng T đã vi phạm vào điểm d khoản 1 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006; ông Đ, bà B (vợ ông Đ) đã vi phạm vào khoản 2 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006. Do đó, ông Đ, bà B (vợ ông Đ) và Văn phòng Công chứng T phải chịu lỗi dẫn đến hợp đồng ủy quyền vô hiệu, nhưng lỗi trong trường hợp này Tộc về Văn phòng Công chứng T nhiều hơn lỗi của ông Đ, bà B (vợ ông

Đ), tương ứng lỗi của Văn phòng Công chứng T là 70%, ông Đ, bà B (vợ ông Đ) chịu lỗi 30%. Bà Nguyễn Thị X không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Văn phòng Công chứng N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 ngày 12/11/2014 dựa vào Hợp đồng Ủy quyền số 2063 ngày 01/10/2014 của Văn phòng Công chứng T. Sở T TP. Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 cho thửa 337, tờ bản đồ số 14, diện tích 150m² ngày 19/12/2014 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 ngày 12/11/2014 của Văn phòng Công chứng N nên Văn phòng Công chứng N ký Hợp và Sở T TP. Đà Nẵng không có lỗi.

[2.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Hậu quả của Hợp đồng Ủy quyền số 2063 của Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng lập ngày 01/10/2014 bị vô hiệu.

Dựa vào Hợp đồng Ủy quyền số 2063 của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014. Ngày 12/11/2014 bà Nguyễn Thị X đã đến Văn Phòng Công chứng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 (là di và dượng của bà X) 150m² đất nằm trong thửa 56, tờ bản đồ số 14. Ngày 19/12/2014 Sở T TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 thửa 337, tờ bản đồ số 14, đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B. Hiện thửa đất số 337, tờ bản đồ số 14 vẫn chưa chuyển nhượng cho ai. Sau khi ông T khởi kiện, vợ chồng ông Đ bà B đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 (thửa 337, tờ bản đồ số 14) cho ông T, bà B (vợ ông T), vợ chồng ông T đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và hiện vẫn sử dụng toàn bộ thửa đất nên chưa phát sinh nghĩa vụ cho bên thứ ba nào. Do đó, hậu quả trong trường hợp này chỉ là việc Văn Phòng Công chứng N ký hợp đồng chuyển nhượng số 4933, sau đó ngày 19/12/2014 Sở T TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 đứng tên vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B; hơn nữa hiện nay Văn phòng Công chứng T, TP. Đà Nẵng đã chấm dứt hoạt động do Trưởng văn phòng ông Nguyễn Văn Nam đã chết vào năm 2020, ngày 19/7/2021 UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 2483/QĐ-UBND T hủy quyết định thành lập, ngày 26/7/2021 Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 135/QĐ-STP về việc T hủy Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng Công chứng T, giao Văn phòng Công chứng Lê Thị T H là tổ chức tiếp nhận, quản lý, sử dụng, lưu trữ toàn bộ hồ sơ công chứng của Văn phòng Công chứng T và thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được Văn phòng Công chứng T công chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường đối với các bên.

- Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 bị vô hiệu làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng Công chứng N lập ngày

12/11/2014 cũng bị vô hiệu theo dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315304 cấp cho thửa 337, tờ bản đồ số 14 đứng tên ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B (vợ ông Đ) do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014 bị hủy.

[2.4] Đối với việc nguyên đơn, ông Trần Văn T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc các đề nghị:

- Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 2261 do Văn phòng Công chứng T lập ngày 23/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4932 do Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315353, cấp ngày 24/12/2014 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp cho vợ chồng ông Trần Đ và Nguyễn Thị B.

- Không yêu cầu ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288769 cấp ngày 09/01/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288345 cấp ngày 09/01/2013 cho ông Trần Văn T.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái đạo đức và pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện cả nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bên gây ra lỗi là Văn phòng Công chứng T và ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, tương ứng với phần lỗi gây ra. Tuy nhiên, hiện nay Văn phòng Công chứng T đã bị T hồi giấy phép do người đại diện theo pháp luật đã chết và chấm dứt hoạt, số tiền án phí không lớn nên nguyên đơn xin tự nguyện chịu thay cho ông Đ, bà B và Văn phòng Công chứng T nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá 18.000.000 đồng, ông Trần Văn T đã nộp và chi xong, bên gây ra lỗi là Văn phòng Công chứng T và ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông T theo quy định của pháp luật, tương ứng với phần lỗi gây ra. Tuy nhiên, đối với Văn phòng Công chứng T đã bị T hồi giấy phép do người đại diện theo pháp luật đã chết và chấm dứt hoạt động nên không phát sinh trách nhiệm bồi hoàn chi phí tố tụng lại được cho nguyên đơn. Do nguyên đơn đã nộp nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng mà phần Văn phòng Công chứng T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn là 17.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các điều 122, 123, 127, 128, 129 và các điều 581, 697, 698, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 12, khoản 3, 4 Điều 35 và khoản 2 Điều 36, Điều 59, 62 Luật Công chứng năm 2006; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 147, 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với Văn phòng Công chứng T và bà Nguyễn Thị X về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với các đề nghị:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2261 do Văn phòng Công chứng T lập ngày 23/10/2014 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B cho bà Nguyễn Thị X.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4932 do Văn phòng Công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa bà X cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 315353, cấp ngày 24/12/2014 do Sở T TP. Đà Nẵng cấp cho vợ chồng ông Trần Đ và Nguyễn Thị B.

- Không yêu cầu ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị B phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288769 cấp ngày 09/01/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 288345 cấp ngày 09/01/2013 cho ông Trần Văn T.

Tuyên xử:

1. Tuyên hủy Hợp đồng Ủy quyền công chứng số 2063 của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/10/2014 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1972 với bà Nguyễn Thị X.

2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4933 của Văn phòng công chứng N lập ngày 12/11/2014 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1972 với bà Nguyễn Thị X.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số BX 315304, do Sở T TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014 đứng tên ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976.

Ông Trần Văn T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 và Văn phòng Công chứng T phải chịu 300.000 đồng, nhưng nguyên đơn xin tự nguyện chịu nên được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp tại biên lai T số 0000098 ngày 20/02/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1976 phải trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 3.000.000 đồng.

Báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay, ngày 30/9/2022. Riêng bị đơn, người có quyền quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền hoãn 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, 7 và 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Anh