

Bản án số: **65/2017/DS - ST**  
Ngày 20 tháng 9 năm 2017  
V/v: "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên  
bố văn bản công chứng vô hiệu*"

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

-----  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG, TỈNH TUYỀN QUANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Ngọc Hà

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Thảo  
2. Bà Nguyễn Thị Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Minh Ngọc - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang tham gia phiên tòa:** Bà Nông Thị Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2017/TLST- DS ngày 02 tháng 3 năm 2017. 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 20/2017/QĐXX-ST ngày 05/9/2017 giữa:

**\* Nguyên đơn:** Chị **Nguyễn Thị Mai T** - sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn T, xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

**\* Bị đơn:** UBND xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

Địa chỉ: Xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân H - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Ngọc L - Chức vụ: Phó chủ tịch

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1938.

2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Thôn T, xã A, TP T, tỉnh Tuyên Quang.

3. Ông **Nguyễn Ngọc M** và bà **Nguyễn Kim T**

Nơi ĐKNKTT: Số nhà 135, tổ 24 phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Tạm trú: Thôn T, xã A, TP T, tỉnh Tuyên Quang.

4. Chị **Hà Thị Bích N** - sinh năm 1966

Địa chỉ: Đội 12, thôn G, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản lấy lời khai nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai T trình bày: Chị là con nuôi của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H, bố mẹ chị nhận nuôi chị từ lúc chị mới sinh. Đến năm 1995 mẹ chị mất, từ đó bố chị một mình nuôi dưỡng chăm sóc chị. Ngày 20/5/2006 bố chị là ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Sơn với ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C, hộ khẩu thường trú tại thôn Thăng Long 2, xã A, thành phố T. Theo hợp đồng thì ông T bà C đã chuyển nhượng cho bố chị diện tích đất là 212,5m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 20 triệu đồng. Hợp đồng này có chữ ký của các hộ giáp gianh, cán bộ địa chính và chính quyền xã và sơ đồ thửa đất kèm theo và được lập theo mẫu quy định. Sau đó bố chị làm nhà trên thửa đất để ở và đóng thuế hàng năm. Ngày 16/5/2011 ông Nguyễn Văn T mất, chị vẫn ở ngôi nhà của ông T để lại, trong quá trình sử dụng chị phát hiện đất của gia đình chị sử dụng bị thiếu nên có đơn gửi UBND xã A đề nghị giải quyết về việc ông M bà T lấn chiếm đất của gia đình chị. Trong quá trình UBND xã A giải quyết thì tháng 9/2016 thì anh M chị T đưa ra văn bản Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 21/4/2011 tại UBND xã A, thành phố Tuyên Quang giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T. Đến lúc này chị mới biết là ngày 21/4/2011 giữa bố chị và ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C lập văn bản Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Chủ tịch UBND xã A công chứng. Vì tại thời điểm đó bố chị đang có quan hệ tình cảm với người phụ nữ tên là Nguyễn Thị V ở thôn Cầu 2 xã Chân Mộng, huyện Đ, tỉnh P nên có ý định bán nhà đất, chị cho rằng bố chị bị người khác xúi giục bán nhà nên chị đã nhiều lần làm đơn đề nghị. Cụ thể ngày 20/1/2011 chị có đơn đề nghị gửi Chủ tịch UBND xã A, Chủ tịch UBND thành phố; Phòng Tài nguyên môi trường Thành phố; Ban địa chính xã A; Trưởng thôn Tiến Vũ 8. Đơn này có xác nhận của trưởng thôn Tiến Vũ 8 là ông Nguyễn Thế Lâm về việc không làm thủ tục cho bố chị bán nhà đi. Ngày 04/4/2011 chị có đơn gửi Chủ tịch UBND thành phố; Phòng Tài nguyên môi trường Thành phố; Sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố Tuyên Quang có Văn bản số 54/Ttr-TD ngày 04/5/2011 trả lời chị và chuyển đơn về UBND xã A để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Thực tế Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Sơn ngày 20/5/2006 giữa ông Ty bà C và bố chị là do chị cất giữ chứ không phải bị kẻ gian lấy mất, lý do chị giữ giấy tờ này là chị thấy bố chị bị bà Nguyễn Thị V và các đối tượng xấu xúi giục lừa bố chị bán nhà đi nhằm mục đích trục lợi, bố chị có biết việc chị cất giấy tờ đi nhưng vì bố chị bị người xấu xúi giục nên bố chị vẫn thực hiện việc bán nhà đất và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bà C tại UBND xã A trong đó thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng đất của ông T bà C cho bố chị năm 2006 là bị mất.

Chị cho rằng văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 là vi phạm quy định của pháp luật vì căn cứ điểm b, điều 21; khoản 1

điều 23; Điều 44 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 quy định về công chứng và quyết định số 01/2009/QĐ – UBND ngày 12/3/2009 của UBND tỉnh Tuyên Quang thì kể từ ngày 02/7/2010 tất cả các giao dịch liên quan đến bất động sản của cá nhân và hộ gia đình trên địa bàn thành phố Tuyên Quang đều thuộc thẩm quyền của phòng Công chứng thực hiện theo luật công chứng. Đối chiếu các quy định nêu trên thì việc lập văn bản ngày 21/4/2011 được lập tại UBND xã A giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C với bố chị ông Nguyễn Văn T ghi rõ là Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Chủ tịch UBND xã A vẫn công chứng là trái thẩm quyền và văn bản này là vô hiệu, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án chị thấy các hình thức mua bán chuyển nhượng nhà đất của bố chị có nhiều dấu hiệu không bình thường đề nghị Toà án xem xét.

Vì vậy chị Nguyễn Thị Mai T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T đã được UBND xã A công chứng số 01 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011 là vô hiệu.

*\* Theo biên bản hoà giải và các biên bản lấy lời khai người đại diện theo uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân xã A trình bày:*

Việc thực hiện công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn T tại UBND xã A là đúng theo quy định của pháp luật. UBND xã A căn cứ vào quy định Thông tư liên tịch số 04/2006 ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp- Bộ tài nguyên môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất có quy định việc lựa chọn công chứng tại mục 2.2 Điều 2 Công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản ghi rõ “*Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản*”. Mặt khác, khi đề nghị công chứng văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đề nghị công chứng có mặt và cùng đề nghị UBND xã A công chứng, việc công chứng do hai bên hoàn toàn tự nguyện.

*Theo biên bản hoà giải và các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:*

Ông với ông Nguyễn Văn T là bạn thân quen biết với nhau từ năm 1954, ông T với vợ tên là Đỗ Thị N có một người con chung là Hà Thị Bích N. Sau đó ông T với bà N ly hôn và ông T lấy vợ là bà H nhưng không có con nên có nhận một người con nuôi là Nguyễn Thị Mai T. Ông có diện tích đất là 3600m<sup>2</sup> ở thôn Tiến Vũ 8, xã A đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông T diện tích đất là 212,5m<sup>2</sup> và được UBND xã A chứng thực ngày 21/05/2006. Sau khi ông chuyển nhượng đất cho ông T thì ông T đã xây dựng nhà nhưng đến năm 2011 thì ông T quyết định chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Ngọc M và bà T là hàng xóm sát nhà ông T. Nhưng vì lý do lúc đó ông T bị mất toàn bộ giấy tờ đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh chị M, Th nên ông T có nhờ vợ chồng ông

huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hai bên ngày 21/5/2006 để vợ chồng ông đứng ra bán nhà và đất lại cho ông M bà T, việc ông T nhờ vợ chồng ông đứng ra huỷ hợp đồng ông T có viết giấy cam kết ngày 06/6/2011 (Ông đã nộp giấy cam kết này cho Toà án). Thông cảm với hoàn cảnh của ông T nên vợ chồng ông nhận lời giúp nên ngày 21/4/2011 vợ chồng ông cùng ông T đến UBND xã A đề nghị lập văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T lập ngày 21/5/2006 được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A chứng thực. Khi vợ chồng ông làm thủ tục huỷ hợp đồng các bên đều có mặt tại UBND xã A, việc huỷ hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với ý chí của các bên không bị ép buộc trước sự chứng kiến của UBND, khi đề nghị huỷ hợp đồng các bên không nói cho UBND xã A biết việc ông T nhờ ông để thực hiện được việc chuyển nhượng cho ông M bà T. Thực tế khi ông T quyết định chuyển nhượng nhà đất cho anh chị M, T hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 220 triệu đồng, ông T nhận trước của ông M bà T là 30 triệu để lấy tiền chi phí chữa bệnh. Số tiền còn lại anh chị M, T phải có trách nhiệm trả cho ông T khi làm xong thủ tục chuyển nhượng nhưng ông M bà T chưa trả được cho ông T thì ngày 16/5/2011 ông T mất.

Với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mai T đề nghị Toà án tuyên bố văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 của UBND xã A là vô hiệu ông không nhất trí vì văn bản huỷ hợp đồng này là chính đáng và đúng pháp luật.

Ngoài ra ông đề nghị Toà án xem xét quyền lợi cho chị N vì ông là người sống lâu năm ở xã A nên ông biết trong thời kỳ ông T và bà N (Vợ cả ông T) có 01 người con chung là chị Hà Thị Bích N, sau khi sinh chị N một thời gian thì ông bà T, N ly hôn

*Theo biên bản hoà giải và các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Bà nhất trí với ý kiến của ông Ngô Văn T chồng bà đã trình bày không bổ sung gì thêm.

*Theo biên bản hoà giải và các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc M và chị Nguyễn Kim T trình bày:*

Vợ chồng anh chị là hàng xóm sát nhà ông Nguyễn Văn T. Năm 2011 vợ chồng anh chị và Nguyễn Văn T có thống nhất thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị toàn bộ nhà và diện tích đất mà ông đang sử dụng là 212,5m<sup>2</sup> đất với giá thỏa thuận là 220.000.000đ, mọi thủ tục mua bán với cơ quan chức năng do bên mua tự lo, ông T sẽ tạo điều kiện để thực hiện. Hợp đồng mua bán nhà đất này thực hiện tại nhà ông T với sự có mặt của vợ chồng anh chị và ông T và ông Trần Hồng Quân (nhà đối diện nhà ông T) là người làm chứng. Hợp đồng là do anh chị (M) là người viết sau khi anh chị viết anh chị ông T và người làm chứng ký vào hợp đồng còn vợ anh không ký nhưng thực tế việc mua bán đất là của cả hai vợ chồng anh chị. Sau khi lập hợp đồng vợ chồng anh chị đã đặt cọc trước cho ông T số tiền 30.000.000đ, số tiền còn lại là 190.000.000đ vợ chồng anh chị sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Việc giao nhận tiền có giấy tờ hai bên cùng ký có anh Q là người làm chứng. Nhưng vì lý do lúc đó ông T bị mất toàn bộ giấy tờ đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng

anh chị nên ông T có nhờ vợ chồng ông bà Ngô Văn T và Nguyễn Thị C là chủ đất cũ (Vì sau khi ông T mua đất của ông T bà C năm 2006 nhưng ông T chưa thực hiện tách thửa đất ra) đứng ra huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hai bên ngày 21/5/2006 để vợ chồng ông T bà C đứng ra bán nhà và đất lại cho vợ chồng anh chị. Sau khi ông T và ông T bà C huỷ hợp đồng chuyển nhượng một thời gian rất ngắn thì ông T chết từ đó đến nay anh chị không làm thêm thủ tục gì khác nữa. Thửa đất của ông T hiện nay chị T là con gái nuôi của ông T vẫn đang sử dụng.

Hiện nay Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang thụ lý giải quyết vụ án theo yêu cầu của chị T đề nghị Toà án tuyên bố văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 của UBND xã A là vô hiệu. Anh chị không nhất trí vì văn bản huỷ hợp đồng này là đúng pháp luật. Thực tế là vợ chồng anh chị có mua nhà đất của ông T, vì vậy anh chị đề nghị ông T và bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh chị, số tiền chưa thanh toán anh chị sẽ thanh toán cho người thừa kế của ông T.

*Theo biên bản hoà giải và các biên bản lấy lời khai Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Bích Ngọc trình bày:* Chị là con đẻ của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Nguyệt, chị sinh năm 1966, ngày tháng sinh chị không nhớ. Trong tất cả giấy tờ tùy thân của chị (Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, Giấy đăng ký kết hôn..) của chị chỉ ghi là năm sinh 1966. Bố mẹ chị kết hôn năm 1961 đến năm 1966 thì sinh chị và đặt tên là Nguyễn Thị Mai L, khi chị được 02 tháng tuổi thì bố mẹ chị ly hôn, sau khi mẹ chị ly hôn với bố chị là Nguyễn Văn T thì kết hôn với ông Hà Ngọc T đồng thời mẹ chị và bố dượng chị đổi tên chị sang là Hà Thị Bích N (Lấy họ bố dượng của chị). Chị không xuất trình được bản gốc Giấy khai sinh có ghi tên bố là Nguyễn Văn T và mẹ là Đỗ Thị Ng vì lý do bố đẻ chị là Nguyễn Văn T cầm, sau khi ông mất thì không tìm thấy giấy tờ gì. Việc ông T giữ và để đâu thì chị không biết. Hiện nay chị chỉ có giấy khai sinh mang tên Hà Thị Bích N. Khi ông T còn sống khoảng một tháng thì chị đến thăm bố chị một lần. Khi ông T ốm thì chị không đến thăm vì chị không biết, đến khi ông T mất thì chị có nghe mẹ chị báo thì chị biết. Sau đó theo phong tục tập quán chị có cùng gia đình đến tổ chức lễ tang cho ông T, chị còn đội tang ông lúc ông mất.

Hiện nay chị Nguyễn Thị Mai T là con nuôi của bố chị khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết Tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C do UBND xã A lập chị không có ý kiến gì vì chị tôn trọng nguyện vọng của bố chị và chị cũng không có yêu cầu Toà án giải quyết về vấn đề nào khác.

Tại phiên tòa: các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2006 giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T đã được

UBND xã A công chứng số 01 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011 là vô hiệu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của những người tham gia tố tụng và kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Mai T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T đã được UBND xã A công chứng số 01 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011 là vô hiệu. UBND xã A xác định việc thực hiện công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn T tại UBND xã A là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, xác định đây là vụ án về *Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*. Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thụ lý đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mai T để giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX thấy:

2.1. Về quyền khởi kiện: Theo Điều 45 Luật công chứng quy định về Người được đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: “ *Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật.*” Trong vụ án này chị Thương là con gái của ông T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất đang trực tiếp quản lý tài sản mà trước khi chết ông T đang sử dụng là nhà và đất tại thôn Tiến Vũ 8 xã A , thành phố Tuyên Quang. Do đó chị Thương là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu khởi kiện.

2.2. Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 21/4/2011 ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn T ký văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và đã được UBND xã A thực hiện việc công chứng. Đến ngày 16/5/2011 ông Nguyễn Văn T mất, chị Thương là con của ông T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất hiện đang ở ngôi nhà của ông T để lại. Đến tháng 9/2016 khi UBND xã A hoà giải tranh chấp đất đai giữa chị Nguyễn Thị Mai T và anh Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Kim T thì anh M mới đưa ra văn bản Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 21/4/2011 tại UBND xã A , thành phố Tuyên Quang giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T đã được Uỷ ban nhân dân xã A công chứng thì chị T mới biết có văn bản này và cho rằng văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 là trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 154 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Đến

ngày 02/12/2016 chị T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, vì vậy đơn khởi kiện của chị T còn thời hiệu khởi kiện.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mai T HĐXX thấy rằng:

Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thì Ngày 21/4/2011 ông Ngô Văn T bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T có đề nghị UBND xã A công chứng văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 20/5/2006 giữa ông T , ông T và bà C và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A công chứng. Khi làm thủ tục công chứng hủy hợp đồng cả ông T , ông T và bà C đều có mặt tại UBND xã A cùng ký vào văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng này, việc công chứng được thể hiện trong văn bản là số công chứng: 01 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011. Nội dung văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng này thể hiện: “ Ngày 20/5/2006 chúng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã A xác nhận ngày 21/5/2006 nhưng nay do tôi không còn nhu cầu sử dụng nữa nên bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận lại đất và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận lại tiền và không có khiếu kiện gì. Nay chúng tôi cùng nhau thỏa thuận xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2006 và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị mất 03 hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2006, vì vậy kể từ ngày hủy hợp đồng thì hợp đồng cũ không còn giá trị.”.

Căn cứ quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp, Bộ tài nguyên môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng và thực hiện quyền của người sử dụng đất có quy định việc lựa chọn công chứng tại mục 2.2 Điều 2- Công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản ghi rõ “Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản”. Như vậy UBND xã A chỉ có thẩm quyền chứng thực Hợp đồng văn bản về bất động sản, Ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T đã lựa chọn hình thức chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã. Tuy nhiên theo như văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 20/5/2006 giữa ông T , ông T và bà C đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A công chứng là trái thẩm quyền.

Ngoài ra tại mục 1.1 điểm 1 phần II của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp, Bộ tài nguyên môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng và thực hiện quyền của người sử dụng đất còn quy định: Hồ sơ hợp lệ yêu cầu công chứng, chứng thực bao gồm: 1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản. 2. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân. 3. Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ; bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ... 4. Hợp đồng, văn bản về bất động sản. Ngoài các giấy tờ nêu trên tùy vào từng trường hợp cụ thể mà hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực còn có thêm

một hoặc các giấy tờ khác theo quy định. Theo ý kiến của UBND xã A thì qua kiểm tra toàn bộ các tài liệu lưu trữ hồ sơ công chứng, chứng thực tại UBND xã A không tìm thấy hồ sơ chứng thực “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T do UBND xã A thực hiện vào ngày 21/4/2011. Tuy nhiên căn cứ vào lời khai của ông T bà C và căn cứ vào văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T thì khi có yêu cầu UBND xã A chứng thực văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2006 để nộp cho UBND xã A mà UBND xã A vẫn thực hiện việc công chứng nghĩa là không đảm bảo quy định tại thông tư liên tịch số 04/2006 Bộ tư pháp, Bộ tài nguyên môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng và thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Hơn nữa theo lời khai của ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C tại bút lục 60 thì “... năm 2011 thì ông T quyết định chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Ngọc Minh và bà T là hàng xóm sát nhà ông T nhưng vì lý do lúc đó ông T bị mất toàn bộ giấy tờ đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh chị Minh Thoa nên ông T có nhờ vợ chồng tôi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hai bên ngày 21/5/2006 giữa hai bên để vợ chồng tôi đứng ra bán nhà và đất lại cho ông M bà Thoa, việc ông T nhờ vợ chồng tôi đứng ra huỷ hợp đồng ông T có viết giấy cam kết ngày 06/6/2011. Thông cảm với hoàn cảnh của ông M nên vợ chồng tôi nhận lời giúp nên ngày 21/4/2011 vợ chồng tôi cùng ông T đến UBND xã A đề nghị lập văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông T lập ngày 21/5/2006 được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A công chứng...” và lời khai của ông Nguyễn Ngọc Minh bà Nguyễn Kim Thoa tại BL 71 thể hiện “....vì lý do lúc đó ông T bị mất toàn bộ giấy tờ đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi nên ông T có nhờ vợ chồng ông bà Ngô Văn T và Nguyễn Thị C là chủ đất cũ đứng ra huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hai bên ngày 21/5/2006 để vợ chồng ông T bà C đứng ra bán nhà và đất lại cho vợ chồng tôi. Sau khi ông T và ông T bà C huỷ hợp đồng chuyển nhượng một thời gian rất ngắn thì ông T chết từ đó đến nay chúng tôi không làm thêm thủ tục gì khác nữa. Thửa đất của ông T hiện nay chị Thương là con gái nuôi của ông T vẫn đang sử dụng...” . Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.” Như vậy thực tế việc ông T , bà C và ông T xác lập văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hai bên là giả tạo để thực hiện một giao dịch khác đó là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T cho anh M chị T, do đó văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Từ những phân tích trên HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mai T về việc yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị



C và ông Nguyễn Văn T đã được UBND xã A công chứng số 01 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011 là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu : “ *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 23/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Kim T sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Ủy ban nhân dân xã A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

***Vì các lẽ trên;***

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Áp dụng:** - Điều 26; 147; 266, 267, 271 Bộ luật tố tụng dân sự;  
- Điều 129; 137 BLDS 2005;  
- Luật công chứng  
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

**Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mai T.

Tuyên bố văn bản công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2006 giữa ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T đã được UBND xã A công chứng số 01 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2011 là vô hiệu.

**2.** Về án phí: Ủy ban nhân dân xã A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Chị Nguyễn Thị Mai T không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Mai T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **300.000đ** (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai số N<sup>0</sup> 0003104 ngày 02/3/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tuyên Quang.

**3.** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*"Trường hợp quyết định 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 thoả 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";*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND thành phố TQ (2 bản);
- Chi cục THADS thành phố TQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu TA.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
(Đã ký)

**Phạm Ngọc Hà**

