

QUYẾT ĐỊNH

SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Thư ký phiên họp: Bà Võ Thị Cẩm Trang - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên họp: Bà Lư Ngọc Thiên An - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 389/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định mở phiên họp số: 16/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

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

Ông Tô Vĩnh T, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số B, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1984; ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người yêu cầu: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 – Trưởng Văn phòng công chứng.

Bà H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Căn cứ vào đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đề ngày 12/12/2023 của ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H thể hiện: ông T, bà A, ông P thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu (chuyển nhượng thửa đất số 1455, tờ bản đồ số 25, diện tích 168,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168540, số vào sổ cấp GCN: VP14143 và thửa đất số 1456, tờ bản đồ số 25, diện tích 204,5m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168541, số vào sổ cấp GCN: VP14144 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 28/6/2023). Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh nội dung cập nhật thông tin thay đổi ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc thay đổi thông tin người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thúy A sang ông Tô Vĩnh T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168540, số vào sổ cấp GCN: VP14143 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168541, số vào sổ cấp GCN: VP14144 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 28/6/2023; đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thúy A; các chi phí và các vấn đề khác có liên quan đến vụ việc thì ông T, bà A, ông P thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Lý do yêu cầu Tòa án giải quyết: tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076 nêu trên, Công chứng viên chứng nhận hợp đồng là bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 bị tước thẻ hành nghề công chứng theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 06/QĐ-XPHC ngày 06/6/2023 của Chánh Thanh tra Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre, vì vậy việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là trái quy định pháp luật; ông T, bà A, ông P hoàn toàn không biết việc bà H1 bị tước thẻ hành nghề công chứng cho đến khi được cơ quan có thẩm quyền thông báo; trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông T, bà A, ông P đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đề nghị thực hiện thủ tục sang tên và hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã hoàn tất thủ tục và đã xác nhận nội dung thay đổi chủ sử dụng đất sang cho ông Tô Vĩnh T1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B hiện đang giữ).

Tại văn bản số 01/CV-VPCC ngày 02/01/2024 Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 (người đại diện theo pháp luật là bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 – Trưởng Văn phòng công chứng) có ý kiến trình bày: Văn phòng C đồng ý với yêu cầu của người yêu cầu ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc

H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu; thống nhất kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh nội dung cập nhật thông tin thay đổi ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thúy A.

Tại văn bản trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 02/01/2024 ông Huỳnh Thanh S có ý kiến trình bày: Ông S là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Nguyễn Thế P theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 007882, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H2 chứng nhận ngày 29/6/2023 để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà A và ông P. Ông S đồng ý với yêu cầu của người yêu cầu ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu; thống nhất kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh nội dung cập nhật thông tin thay đổi ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thúy A.

Tại phiên họp đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết việc dân sự, Thẩm phán, Thư ký tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, người yêu cầu giải quyết việc dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Tòa án áp dụng các Điều 398, 399, 400 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 5, 7, 52 Luật công chứng năm 2014 : chấp nhận yêu cầu của ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ vào Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 06/QĐ-XPHC ngày 06/6/2023 của Chánh Thanh tra Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre xác định: Bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 – Công chứng viên của Văn phòng C đã bị xử phạt vi phạm hành chính với tổng mức tiền phạt là 25.500.000 đồng, đồng thời còn bị xử phạt bổ sung, cụ thể: Tước quyền sử dụng thẻ công chứng viên 07 tháng; thời hạn thực hiện hình thức xử phạt bổ sung là 20 ngày, kể từ ngày nhận Quyết định, Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/6/2023. Tuy nhiên, vào ngày

30/6/2023, bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 – Công chứng viên của Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC giữa ông Tô Vĩnh T với bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P (do ông Huỳnh Thanh S đại diện theo ủy quyền) trong thời gian bị tước quyền sử dụng thẻ công chứng viên nên đã vi phạm pháp luật theo quy định của pháp luật về công chứng. Đồng thời, căn cứ vào Công văn số 3234/CNBT ngày 11/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: ngày 30/6/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1455 và 1456, cùng tờ bản đồ số 25, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Nguyễn Thế P sang ông Tô Vĩnh T (không viết giấy mới); đến ngày 10/7/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xác nhận nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Vĩnh T, CCCD 083095012793, địa chỉ tại B, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: VP141443 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: VP141444 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy A vào ngày 28/6/2023; tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chưa trao kết quả cho chủ sử dụng đất với lý do: vào ngày 13/7/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có nhận Công văn số 1205/STP-TTr & BTTP của Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre về việc thông báo việc tước quyền sử dụng thẻ Công chứng viên của bà Huỳnh Đoàn Ngọc H1 thuộc Văn phòng C.

[2] Căn cứ vào Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 52 Luật công chứng năm 2014 quy định: “Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền 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 theo quy định của pháp luật về công chứng”. Từ đó có đủ cơ sở để xác định văn bản công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu nên yêu cầu của ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P chỉ đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh nội dung cập nhật thông tin thay đổi ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc thay đổi thông tin người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thúy A sang ông Tô Vĩnh T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168540, số vào sổ cấp GCN: VP14143 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 168541, số vào sổ cấp GCN: VP14144 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 28/6/2023; đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thúy A; các chi phí và các vấn đề khác có liên

quan đến vụ việc thì ông T, bà A, ông P thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[4] Xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về lệ phí giải quyết việc dân sự: ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P phải nộp lệ phí giải quyết việc dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: các Điều 398, 399, 400 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 5, 7, 52 Luật công chứng năm 2014; Điều 37 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:

Chấp nhận yêu cầu của ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P.

Tuyên bố văn bản công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5076, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD được Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C chứng nhận ngày 30/6/2023 là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh nội dung cập nhật thông tin thay đổi ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thay đổi thông tin người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thúy A sang ông Tô Vĩnh T) trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: VP141443 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: VP141444 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy A vào ngày 28/6/2023.

Các chi phí và các vấn đề khác có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T, bà A, ông P thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Bà Nguyễn Thị Thúy A được quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với: thửa đất số 1455, tờ bản đồ số 25, diện tích 168,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 168540, số vào sổ cấp GCN: VP14143 và thửa đất số 1456, tờ bản đồ số 25, diện tích 204,5m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 168541, số vào sổ cấp GCN: VP14144 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 28/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thúy A theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: ông Tô Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Thế P phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0000911 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre nên ông T, bà A, ông P không phải nộp thêm.

- Quyền kháng cáo, kháng nghị: Người yêu cầu giải quyết việc dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo quyết định giải quyết việc dân sự trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết việc dân sự hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định giải quyết việc dân sự trong thời hạn 10 ngày, Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Ngọc Đạt