

Bản án số 274/2019/DS-PT

Ngày 03 - 7 - 2019

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và  
hủy quyết định cá biệt*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Ý

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh*  
Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 61/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 499/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Văn phòng Công chứng B do ông Dương Tấn T- Trưởng Văn phòng công chứng B đại diện (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: số 154 đường Nguyễn Văn S, ấp T1, xã T2, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Công chứng viên Dương Tấn T - Văn phòng công chứng B (vắng mặt).

Địa chỉ: số 154 đường Nguyễn Văn S, ấp T1, xã T2, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L(vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Nhân D, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: số 137, Quốc lộ 1A, Phường 4, Thành phố T3, tỉnh Long An.

3. Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L(vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Tùng C1, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: số 137, Quốc lộ 1A, Phường 4, Thành phố T3, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật:* Ông Trần Văn T4, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: số 213 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Huỳnh Tấn T5, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: số 11D2, Tổ 2B, ấp 2, xã B1, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Huỳnh Tấn D1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Tấn T5 và ông Huỳnh Tấn D:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017).

7. Bà Thái Thị C2, sinh năm 1922.

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B<sub>2</sub> tỉnh Long An (chết ngày 15/9/2016).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thái Thị C2:*

7.1. Ông Huỳnh Tấn Đ1, sinh năm 1943 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: số 533, đường K, Khu phố 6, Phường A, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2. Ông Huỳnh Tấn N, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: số A13/7A Khu phố 1, thị trấn T6, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.3. Ông Huỳnh Tấn T7, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: C8/17Y, Ấp 3, xã T8, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.4. Ông Huỳnh Tấn D1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

7.5. Ông Huỳnh Tấn T5, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: số 11D2, ấp 2, xã B1, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.6. Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

7.7. Ông Huỳnh Tấn K1, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

7.8. Ông Huỳnh Tấn K2, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

7.9. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: số C8/17Y, ấp 3, xã T8, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.10. Ông Huỳnh Tấn T9, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: số 175, đường P, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.11. Huỳnh Tấn C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

8. Bà Lê Thị Hồng A1, sinh năm 1968 (vợ ông T5 - vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: số 11D2, tổ 2B, ấp 4, xã B1, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Huỳnh Tấn T10, sinh năm 1989 (con ông T5).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn T10:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 18/10/2018).

10. Bà Phạm Thị Ngọc D2, sinh năm 1971 (vợ ông D1).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị Ngọc D2: Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).*

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/6/2018).

11. Ông Huỳnh Thanh S1, sinh năm 1994 (con ông D1).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền cho Huỳnh Thanh S1: Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).*

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/6/2018).

12. Chị Huỳnh Thu T11, sinh năm 1999 (con ông D1).

Địa chỉ cư trú: ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền cho Huỳnh Thu T11: Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).*

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/6/2018).

13. Cháu Huỳnh Thị Ánh M1, sinh năm 2007 (con ông D1).

Địa chỉ cư trú: ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của cháu Huỳnh Thị Ánh M1: Ông Huỳnh Tấn D1 (có mặt), sinh năm 1968 và bà Phạm Thị Ngọc D2 (vắng mặt), sinh năm 1971.*

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Ông Dương Tân Tú, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2015 trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Tấn C trình bày:*

Bà Thái Thị C2, sinh năm 1922 (chết ngày 15/9/2016), có các người con gồm: Ông Huỳnh Tấn Đ1, ông Huỳnh Tấn K3(chết không vợ con), ông Huỳnh

Tân N, ông Huỳnh Tấn T7, ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, ông Huỳnh Tấn K1, ông Huỳnh Tấn K2, bà Huỳnh Thị X, ông Huỳnh Tấn T9, ông Huỳnh Tấn C.

Bà Thái Thị C2 đứng tên 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp; các thửa đất tọa lạc tại ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An. Vào ngày 02/6/2013 do tuổi cao, sức yếu nên bà C2 đã lập văn bản giao 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con dâu là bà Phạm Thị Ngọc D2 là vợ ông Huỳnh Tấn D1 cất giữ. Đến năm 2014, bà C2 nhập viện do bị bệnh nhồi máu cơ tim nằm một chỗ, mất khả năng nhận thức, không còn nghe được, nói được và nhận biết được; sau đó Bệnh viện 115 không chữa trị được nên cho về nằm ở nhà. Sau khi bà C2 bị bệnh, bà D2 đưa 18 giấy CNQSD đất của bà C2 để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Tấn D1 và ông Huỳnh Tấn T5.

Thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 được Văn phòng Công chứng B thực hiện. Việc Văn phòng Công chứng B công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 là hoàn toàn trái pháp luật vì tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà C2 đã mất khả năng nhận thức về hành vi của mình, không còn nghe được, không nói được, không đọc được nên không đủ điều kiện để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc Văn phòng Công chứng B mời ông Nguyễn Phú C3 làm chứng khi công chứng hợp đồng tặng cho là sai phạm vì tại thời điểm ký hợp đồng bà C2 đã không còn nhận thức và điều khiển được hành vi của mình, chỉ nằm một chỗ, ngay cả con cái cũng không nhận biết thì không thể tự lãn tay vào hợp đồng, không thể nghe người làm chứng đọc lại hợp đồng, nên việc định đoạt quyền sử dụng đất trong hợp đồng không thể hiện đúng ý chí của bà C2. Các hợp đồng tặng cho ghi được lập tại Văn phòng Công chứng B là không đúng vì bà C2 từ năm 2014 đã không thể đi lại, phải nằm một chỗ thì không thể đến Văn phòng Công chứng B lập hợp đồng tặng cho. Lời khai của người làm chứng không trung thực, mâu thuẫn với lời trình bày của ông Nguyễn Anh T12- nhân viên Văn phòng công chứng B.

Ngoài ra, trong hồ sơ không có đơn yêu cầu công chứng hợp đồng của bà Thái Thị C2 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lưu giữ tại Văn phòng công chứng và tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khác nhau. Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất, ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu những văn bản công chứng sau do Văn phòng Công chứng B thực hiện:

1. Văn bản công chứng số 2233, quyển số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 1874; 2005, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.433 m<sup>2</sup> tại xã M, huyện B, tỉnh Long An được xác lập giữa bà Thái Thị C2 và ông Huỳnh Tấn T5.

2. Văn bản công chứng số 2234, quyển số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 2199;

2254, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.049m<sup>2</sup> tại xã M, huyện B, tỉnh Long An được xác lập giữa bà Thái Thị C2 và ông Huỳnh Tấn D1.

3. Văn bản công chứng số 2171, quyển số 01-2015-TP/CC-SCC/HDGD ngày 06/6/2015 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 668, 669, 670, 671, 477, 489, 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup> tại ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An được xác lập giữa bà Thái Thị C2 và ông Huỳnh Tấn D1.

4. Văn bản công chứng số 2645, quyển số 01-2015-TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/7/2015 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, tại ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An được xác lập giữa bà Thái Thị C2 và ông Huỳnh Tấn T5.

Thứ hai, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 551058; BX 551059; BX 551060; BX 551061; BX 551063; BX 551064, BX 551065, do UBND huyện B cấp cùng ngày 20/7/2015 cho ông Huỳnh Tấn D1 tại các thửa số 668, 669, 670, 671, 477, 489 và 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup>, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Thứ ba

- Hủy việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 307142; số BB 307143 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thực hiện chỉnh lý sang tên cho Huỳnh Tấn T5 ngày 09/7/2015 đối với thửa đất số 1874 và thửa 2005, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 307140; số BB 307141 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thực hiện chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 13/7/2015 đối với thửa đất số 2199 và thửa 2254, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Thứ tư, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 526490 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 23/10/2015 cho ông Huỳnh Tấn T5 đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Văn Phòng Công chứng B do ông Dương Tấn T - Trưởng Văn phòng, Ông T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Việc ký hợp đồng tặng cho giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5 được Văn phòng Công chứng B công chứng là hoàn toàn đúng trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật và bà C2 đủ điều kiện để công chứng ngoài trụ sở do bà C2 sinh năm 1922, bị bệnh nằm một chỗ; nhưng khả năng nhận thức còn minh mẫn. Việc công chứng có mời Trưởng ấp 3 là ông Nguyễn Phú C3 làm người làm chứng. Ông C3 đã chứng kiến việc công chứng; khi công chứng đã đọc, giải thích rõ, đúng nội dung hợp đồng cho bà C2 nghe và bà C2 đồng ý đưa tay điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của Công chứng viên. Trước khi cho bà C2 ký những hợp đồng trên, ông T có thử hỏi bà C2 tặng cho các thửa đất trên cho người khác thì bà C2 lắc đầu và rút tay giấu vào người. Còn tặng cho đất cho ông D1 và ông T5 thì bà*

C2“Ồ”, gật đầu và đưa tay ra cho điếm chỉ.

Các hợp đồng được công chứng là đúng ý chí và nguyện vọng của bà C2. Việc ông C cho rằng bà C2 không còn minh mẫn là không đúng sự thật. Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5, bà Phạm Thị Ngọc D2, ông Huỳnh Thanh S1, chị Huỳnh Thu T11 do bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà C2(chết ngày 15/9/2016) là mẹ ruột ông D1 và ông T5. Bà Đ là em ruột ông T5, chị ruột ông D1 và em ruột ông Cấn. Bà Đ thống nhất với ông C về những người con của bà C2 như ông Ctrình bày. Khoảng giữa năm 2015, các anh em có thỏa thuận với nhau là bà C2 sẽ tặng cho đất cho ông D1, ông T5. Theo đó, bà C2 cho đất cho ông D1, ông T5 theo các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng số 2233 ngày 10/6/2015; số 2234 ngày 10/6/2015, số 2171 ngày 06/6/2015 và số 2645 ngày 04/7/2015 cho ông D1 và ông T5. Thời điểm công chứng hợp đồng thì bà C2 đã cao tuổi, nhưng còn minh mẫn, tinh táo và có ông Nguyễn Phú C3 là Trưởng ấp 3, xã M chứng kiến. Khi công chứng hợp đồng, công chứng viên là ông Dương Tấn T đến nhà bà C2để công chứng chứ không ra Văn phòng Công chứng do bà C2 không thể tự đi lại được vì trước đó, ngày 13/11/2014, bà C2 bị té ngã ở nhà nên bị tai biến phải vào Bệnh viện 115 để điều trị. Đến ngày 20/11/2014, bà C2 được xuất viện về nhà an dưỡng; khi xuất viện về bà C2 vẫn sinh hoạt bình thường, chỉ yếu tay chân bên trái chứ không có mất khả năng nhận thức. Từ khi xuất viện về đến ngày công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 thì bà C2 cũng không có nhập viện điều trị bệnh nào khác, chỉ già yếu.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, bà Thái Thị C2 hoàn toàn minh mẫn, việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 thể hiện đúng ý chí của bà C2. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Ông C cho rằng tại thời điểm công chứng hợp đồng bà C2 mất năng lực hành vi dân sự thì phải cung cấp chứng cứ để chứng minh. Hiện trên đất có hai căn nhà, một căn do vợ chồng ông D1, bà D2 và các con gồm ông S1, chị T11, chị M1s inh sống; một căn do ông T10 quản lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn T10 trình bày:*

Ông T10 là con của ông T5; Ông Huỳnh Tấn T5 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Long An. Trên phần đất này có một căn nhà do ông T10 quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

Thời điểm công chứng hợp đồng, bà Thái Thị C2 hoàn toàn minh mẫn nên tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 thể hiện đúng ý chí của bà C2. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1 và

ông T5 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông là người đang trực tiếp sử dụng nhà trên đất. Trong vụ án này ông không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến phần nhà và đất mà ông đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 480 nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B ý kiến trình bày:* Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự. UBND huyện B thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Năm 2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 307142; BB 307143 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1 theo giấy CNQSD đất số BB 307140; BB 307141 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010. Các hồ sơ tặng cho nêu trên đã thực hiện xong theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L có ý kiến trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5, ông D1 là đúng quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Thái Thị C2 trình bày:*

- Ông Huỳnh Tấn T9 trình bày:

Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông C. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1 và ông T5 thì bà C2 không còn biết gì. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng B không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Ông Huỳnh Tấn Đ1, ông Huỳnh Tấn N, ông Huỳnh Tấn T7, ông Huỳnh Tấn T5, ông Huỳnh Tấn D1, ông ông Huỳnh Tấn K1, ông Huỳnh Tấn K2, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ trình bày: Bà Thái Thị C2 là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên bà C2 có toàn quyền tặng cho bất kỳ ai, tại thời điểm bà C2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 thì bà C2 vẫn còn minh mẫn nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2016/DS-ST, ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử**



Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu giữa ông Huỳnh Tấn C với ông Dương Tấn T, Công chứng viên - Trưởng Văn phòng Công chứng B.

Tuyên bố: Các văn bản công chứng của ông Dương Tấn T, Công chứng viên, Văn phòng Công chứng B, tỉnh Long An sau đây vô hiệu:

1. Văn bản công chứng số 2233, quyền số 012015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 1874; 2005, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.433m<sup>2</sup>, loại đất LUC; HNK, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

2. Văn bản công chứng số 2234, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2199; 2254, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.049m<sup>2</sup>; loại đất LUC, tại xã Mỹ Yên, huyện B, tỉnh Long An, giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

3. Văn bản công chứng số 2171, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số số 668, 669, 670, 671, 477, 489, 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup>, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

4. Văn bản công chứng số 2645, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, loại đất CLN, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 551058; BX 551059; BX 551060; BX 551061; BX 551063; BX 551064; BX 551065, cùng ngày 20/7/2015 do UBND huyện B cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 tại các thửa số 668, 669, 670, 671, 477, 489 và 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9 m<sup>2</sup>, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Bà Thái Thị C2 do ông Huỳnh Tấn D1 đại diện theo pháp luật có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2016, bị đơn ông Dương Tấn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1 làm đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

**Tại bản án dân sự phúc thẩm số 385/2016/DS-PT, ngày 30-12-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An** đã chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Tấn T, ông Huỳnh Tấn T5 và ông Huỳnh Tấn D1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2016/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện B. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ngày 02/3/2017, Tòa án nhân dân huyện B thụ lý lại vụ án.

Ngày 16/10/2017, Tòa án nhân dân huyện B chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết do nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

Ngày 11/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện mà bổ sung yêu

cầu, trình bày: Trong quá trình Tòa án đang giải quyết tranh chấp, thì các cơ quan chức năng tiếp tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 là không đúng nên ông C yêu cầu:

- Hủy việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626931, số vào sổ 12481, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn T5 ngày 22/9/2017, đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, diện tích 4316,80m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5 số BB 307143.

- Hủy việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626940, số vào sổ 12490, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 22/9/2017, đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 27, diện tích 2436,70m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1.

- Hủy việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 112287, số vào sổ 12567, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 30/7/2017, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27, diện tích 1614,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1.

Ngoài ra, ông C mới phát hiện bà C2 đã ký hợp đồng tặng cho ông T5 thửa đất số 490 nên ông C yêu cầu bổ sung với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng số 2446, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/7/2015, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m<sup>2</sup>; loại đất HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 521907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn T5 ngày 29/9/2015, đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m<sup>2</sup>; loại đất HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thái Thị C2 gồm Ông Huỳnh Tấn Đ1, ông Huỳnh Tấn N, ông Huỳnh Tấn T7, ông Huỳnh Tấn T5, ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn K1, ông Huỳnh Tấn K2, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ trình bày: Mẹ của các ông bà là bà Thái Thị C2, bà C2 là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên bà C2 có toàn quyền tặng cho bất kỳ ai, tại thời điểm bà C2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 thì bà C2 vẫn còn minh mẫn nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà Đ trình bày bổ sung, theo yêu cầu của bà C2, bà đã liên hệ với Văn phòng công chứng B thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà C2 cho ông D1, ông T5. Sau khi công chứng viên soạn hợp đồng, do bà C2 không đi được nên công chứng viên có đến nhà bà C2 thực hiện công chứng hợp đồng. Khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có mặt bà Đ, bà D2 (vợ ông D1), Công chứng viên và ông C3 - Trưởng ấp làm chứng, khi đó không có mặt ông D1, ông T5. Bà C2 ký tên tại nhà, vài ngày sau thì ông D1, ông T5 đến ký tên vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng B<sub>0</sub>. Việc bà C2 cho ông D1, ông T5 đất*

là hoàn toàn tự nguyện, bà chỉ thực hiện đúng nguyện vọng của bà C2. Bà C2 còn rất nhiều thửa đất và chỉ tặng cho ông D1, ông T5 một số thửa đất, nếu bà có ý gian dối thì bà đã chuyển toàn bộ các thửa đất còn lại của bà C2 cho ông D1, ông T5.

Ông Huỳnh Tấn T9 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Tấn C.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn C tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Văn phòng Công chứng B.

Tuyên bố: Các văn bản công chứng của Văn phòng Công chứng B, tỉnh Long An sau đây vô hiệu:

1.1. Văn bản công chứng số 2233, quyền số 01- 2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 1874; 2005, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.433m<sup>2</sup>, loại đất LUC; HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

1.2. Văn bản công chứng số 2234, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2199; 2254, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.049m<sup>2</sup>; loại đất LUC, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

1.3. Văn bản công chứng số 2171, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 668, 669, 670, 671, 477, 489, 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup>, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

1.4. Văn bản công chứng số 2645, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, loại đất CLN, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Tấn C đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Tấn D1; hủy xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5.

2.1. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 551058, BX 551059, BX 551060, BX 551061, BX 551063, BX 551064, BX 551065, cùng ngày 20/7/2015 do UBND huyện B cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 tại các thửa số 668, 669, 670, 671, 477, 489 và 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup>, loại

đất HNK, CLN, LUC, ONT, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Hủy việc chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 307142; số BB 307143 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thực hiện chỉnh lý sang tên cho Huỳnh Tấn T5 ngày 09/7/2015 đối với thửa đất số 1874 và thửa 2005, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.3. Hủy việc chỉnh lý sang chủ sử dụng đất tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 307140, số BB 307141 do UBND huyện B cấp cho bà Thái Thị C2 ngày 20/7/2010 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thực hiện chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 13/7/2015 đối với thửa đất số 2199 và thửa 2254, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 526490 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 23/10/2015 cho ông Huỳnh Tấn T5 đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626931 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn T5 ngày 22/9/2017, đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.316,80m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626940 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 22/9/2017, đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.436,70m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 112287 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 ngày 30/7/2017, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.614,lm<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế, đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/12/2018, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông C;

Ngày 14/12/2018 ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1, ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người

khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

*Về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu:* Thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 thực hiện ngoài trụ sở Văn phòng Công chứng B, có mời ông Nguyễn Phú C3- Trưởng ấp nơi các đương sự cư trú làm người làm chứng, nhưng trên các văn bản công chứng số 2233; số 2234 ngày 10/6/2015; số 2171 ngày 06/6/2015 và số 2645 ngày 04/7/2015 ghi địa điểm công chứng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng B là không đúng thực tế về địa điểm diễn ra công chứng theo quy định tại Điều 44 Luật công chứng năm 2014. Mặt khác, do bà C2 không thể ký tên nên nhân viên Văn phòng Công chứng B đã cầm tay bà C2 lăn lên các trang văn bản hợp đồng là không đúng với quy định tại Điều 48 của Luật công chứng năm 2014. Về năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà C2: Trước khi bà Thái Thị C2 giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông D1, ông T5 thì bà C2 bị té ngã ở nhà và bị liệt nửa người trái, nên gia đình bà C2 đưa bà C2 vào Bệnh viện nhân dân 115 để điều trị; theo chuẩn đoán của Bệnh viện thì bà C2 bị nhồi máu nhân đậu phải - Tăng huyết áp - Rối loạn lipid máu. Tình trạng sức khỏe khi bà C2 khi ra viện là bị liệt nửa người trái. Tại thời điểm công chứng các hợp đồng thì bà C2 đã 93 tuổi, khả năng nhận thức của bà C2 tại thời điểm công chứng các hợp đồng đã bị hạn chế, tinh thần không còn minh mẫn do tuổi cao, bệnh tật và mất khả năng vận động nên việc định đoạt quyền sử dụng đất theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 là không thể hiện đúng với ý chí của bà C2. Trong trường hợp này, Công chứng viên nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của bà C2 thì phải yêu cầu ông D1, ông T5 chứng minh năng lực hành vi dân sự của bà C2 bằng việc cung cấp giấy khám sức khỏe hoặc kết luận giám định pháp y tâm thần của bà C2 để làm cơ sở cho việc công chứng hợp đồng. Trường hợp ông D1, ông T5 không cung cấp thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng; nhưng Công chứng viên chỉ yêu cầu mời ông Nguyễn Phú C3 làm người làm chứng là không phù hợp với quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng năm 2014, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

*Về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông D1, ông T5, hủy xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5:* Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý tên chủ sử dụng đất, cũng như việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã bị vô hiệu không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, trong quá trình Tòa án các cấp đang thụ lý giải quyết tranh chấp có liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên nhưng Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L tiếp tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 khi đất đang tranh chấp là không đúng quy định tại điều 100 Luật đất đai năm 2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn T5 và cấp cho ông Huỳnh Tấn D1 là đúng pháp luật.

Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1, ông Dương Tấn T, và Văn phòng công chứng B không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1, ông Dương Tấn T, và Văn phòng công chứng B, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1; ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà C2 chết ngày 15/9/2016, các đương sự thống nhất bà C2 có các người con gồm: Ông Huỳnh Tấn K3(chết không vợ con), ông Huỳnh Tấn Đ1, ông Huỳnh Tấn N, ông Huỳnh Tấn T7, ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, ông Huỳnh Tấn K1, ông Huỳnh Tấn K2, bà Huỳnh Thị X, ông Huỳnh Tấn T9, ông Huỳnh Tấn C. Các thửa số 668, 669, 670, 671, 477, 489 và 491, tờ bản đồ số 11, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT; thửa đất số 1874 và thửa 2005, tờ bản đồ số 2; thửa đất số 2199 và thửa 2254, tờ bản đồ số 2; thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Thái Thị C2.

[2.2] Các đương sự không thống nhất về khả năng nhận thức, ý chí của bà C2 khi tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5.

[2.3] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5, thấy rằng:

[2.3.1] Về thủ tục công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5:

Ngày 06/6/2015, ngày 10/6/2015 và ngày 04/7/2015, Công chứng viên

Dương Tấn T - Trưởng Văn phòng Công chứng B đến nhà bà Thái Thị C2 tại Ấp 3, xã M, huyện B để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 ngoài trụ sở Văn phòng Công chứng B. Hợp đồng công chứng do Văn phòng công chứng soạn thảo nội dung theo yêu cầu của bà Doan; nhưng do bà C2 cao tuổi, già yếu không đọc được, không nghe được, không ký tên được và không tự điếm chỉ được nên Công chứng viên có yêu cầu mời ông Nguyễn Phú C3- Trưởng ấp nơi các đương sự cư trú làm người làm chứng.

Như vậy, thủ tục công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 do công chứng viên soạn thảo, được thực hiện ngoài trụ sở Văn phòng Công chứng B và có mời người làm chứng, nhưng trên các văn bản công chứng số 2233; số 2234 ngày 10/6/2015; số 2171 ngày 06/6/2015 và số 2645 ngày 04/7/2015 ghi địa điểm công chứng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng B là không đúng thực tế về địa điểm diễn ra công chứng theo quy định tại Điều 44 Luật công chứng năm 2014. Mặt khác, do bà C2 không thể ký tên nên nhân viên Văn phòng Công chứng B đã cầm tay bà C2 lăn lên các trang văn bản hợp đồng là không đúng với quy định tại Điều 48 của Luật công chứng năm 2014.

[2.3.2] Về năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà C2 thấy:

Trước khi bà Thái Thị C2 giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông D1, ông T5 thì bà C2 bị té ngã ở nhà và bị liệt nửa người trái, nên gia đình bà C2 đưa bà C2 vào Bệnh viện nhân dân 115 để điều trị; theo chuẩn đoán của Bệnh viện thì bà C2 bị nhồi máu nhân đậu phải - Tăng huyết áp - Rối loạn lipid máu. Tình trạng sức khoẻ khi bà C2 khi ra viện là bị liệt nửa người trái. Sau khi ra viện, bà C2 về nhà an dưỡng nhưng phải nằm một chỗ, ngồi xe lăn, bị liệt nửa người trái, khả năng nói hạn chế (nói lắp bắp), không đọc được; mọi khả năng sinh hoạt, ăn uống, vệ sinh cá nhân bà C2 không thể tự thực hiện được mà phải có người trợ giúp.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng thì bà C2 đã 93 tuổi, mắt kém, không nói được, không đọc được, không viết được chữ, không thể ký tên và cũng không tự lăn tay, nên nhân viên của Văn phòng Công chứng phải cầm ngón tay của bà C2 lăn lên các trang văn bản hợp đồng và theo sự thừa nhận của ông Nguyễn Phú C3 thì khi công chứng các hợp đồng bà C2 yếu, liệt nửa người, ngồi xe lăn, còn nghe được, có thể hiểu được người khác nói, nói lắp bắp từng từ một, không đọc được, còn nhận thức được nhưng khả năng minh mẫn có thể không còn, đã giảm đi; khi ông C3 thử hỏi bà C2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C3 thì bà C2l ắc đầu và có hành vi biểu hiện sự sợ hãi (Bút lục 263). Điều này chứng tỏ khả năng nhận thức của bà C2 tại thời điểm công chứng các hợp đồng đã bị hạn chế, tinh thần không còn minh mẫn do tuổi cao, bệnh tật và mất khả năng vận động nên việc định đoạt quyền sử dụng đất theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 là không thể hiện đúng với ý chí của bà C2. Trong trường hợp này, Công chứng viên nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của bà C2 thì phải yêu cầu ông D1, ông T5 chứng minh

năng lực hành vi dân sự của bà C2 bằng việc cung cấp giấy khám sức khỏe hoặc kết luận giám định pháp y tâm thần của bà C2 để làm cơ sở cho việc công chứng hợp đồng. Trường hợp ông D1, ông T5 không cung cấp thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng; nhưng Công chứng viên chỉ yêu cầu mời ông Nguyễn Phú C3 làm người làm chứng là không phù hợp với quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng năm 2014, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 9(nay là Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015).

Quyết định số 01/2016 ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B tỉnh Long An (Bút lục số 212-214) đã tuyên bố bà Thái Thị C2 mất năng lực hành vi dân sự, do bệnh mạch máu não, mức độ nặng/ Liệt cứng nửa người (F01/G8101-ICD10) theo kết luận Giám định pháp y tâm thần số 992/2016/KLGĐTC ngày 19/4/2016 của Trung tâm pháp y Tâm thần Khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 không đúng với quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ là đúng pháp luật, tuyên bố các văn bản công chứng của Văn phòng Công chứng B thực hiện đối với các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông D1, ông T5, hủy xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C2 với ông D1, ông T5 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5:

Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019; Theo Điều 195 của Luật đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo qui định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1, ông Huỳnh Tấn T5 do Văn phòng Công chứng B công chứng đã bị vô hiệu. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B đã chỉnh lý tên chủ sử dụng đất, cũng như việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, ông T5 dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho ông D1, ông T5. Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án về phần này. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế, đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Huỳnh Tấn C tại phiên tòa đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng số 2446, quyển số 01-2015-TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/7/2015, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 11, diện tích 295 m<sup>2</sup>; loại đất HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 521907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Tấn T5 ngày 29/9/2015, đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 11, diện tích 295 m<sup>2</sup>; loại đất HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Đây là yêu cầu độc lập so với khởi kiện ban đầu, chưa được ông C thực hiện việc khởi kiện và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý. Ông C có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng Công chứng B phải chịu án phí trên yêu cầu hủy 04 văn bản công chứng của ông Huỳnh Tấn C được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 26, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1; ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B kháng cáo không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1; ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí. Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 35, 39, 147, 228, 264, 271, 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 722 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 100, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 40, 41 và 52 Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 26, 27, 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện cho ông Huỳnh Tấn T5 và Huỳnh Tấn D1; ông Dương Tấn T, công chứng viên và người đại diện Văn phòng công chứng B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn C tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Văn phòng Công chứng B.

Tuyên bố: Các văn bản công chứng của Văn phòng Công chứng B, tỉnh Long An sau đây vô hiệu:

Văn bản công chứng số 2233, quyền số 01- 2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 1874; 2005, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.433m<sup>2</sup>, loại đất LUC; HNK, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

Văn bản công chứng số 2234, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2015, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2199; 2254, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.049m<sup>2</sup>; loại đất LUC, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

Văn bản công chứng số 2171, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 668, 669, 670, 671, 477, 489, 491, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.890,9m<sup>2</sup>, loại đất HNK, CLN, LUC, ONT, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn D1.

Văn bản công chứng số 2645, quyền số 01-2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2015, theo các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.640,3m<sup>2</sup>, loại đất CLN, ONT, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An, được xác lập giữa bà Thái Thị C2 với ông Huỳnh Tấn T5.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế, đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ

vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng công chứng B phải chịu 1.200.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Tấn C không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn C 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 02643 ngày 14/10/2015 và số 02679 ngày 27/10/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0000157 và 0000158 ngày 23/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí.

Văn phòng công chứng B được nhận lại số tiền 300.000 đồng Văn phòng công chứng B đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000233 ngày 26/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Dương Tấn T được nhận lại số tiền 300.000 đồng ông Dương Tấn T đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000234 ngày 26/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Tấn T5 được nhận lại số tiền 300.000 đồng ông Huỳnh Tấn T5 đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000207 ngày 10/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Tấn D1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng ông Huỳnh Tấn D1 đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000208 ngày 10/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND tỉnh Long An(1);
- VKSND tỉnh Long An(1);
- Cục THADS tỉnh Long An(1);
- ND(1);
- BD(1);
- NLQ(3);
- Lưu HS (1), VP (2) (15b) THUY.

**TM.HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đinh Ngọc Thu Hương**

