

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 164/2021/DSST

Ngày: 29/01/2021

V/v: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thông
2. Ông Nguyễn Văn Long

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý
số 275/DSST ngày 19 tháng 7 năm 2016 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 6127/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn
phiên tòa số 29021/2020/QĐST-DS ngày 25/12/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thiếu Th, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NHH, sinh năm 1996 (theo Giấy ủy
quyền ngày 29/9/2020 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).
(có mặt)

Địa chỉ: CL 1, xã Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 388 NVL, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng Quảng Thi, sinh năm 1973
(theo Giấy ủy quyền 036/CC7 ngày 29/9/2020). (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 388 NVL, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Ngô Minh Ng, sinh năm 1987 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2 Bà Ngô Thúy Tr, sinh năm 1991 (vắng mặt khi xét xử - có mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3 Ông Phạm Văn H, sinh năm 1965 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

3.4 Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 144 LTT, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Cùng địa chỉ liên lạc: 3B TH, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 PDL, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NTT (theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2020) (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Phùng Thiếu Th trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 11/7/2012, bà Th có mua căn nhà và đất tọa lạc tại số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lương Ôn Dung. Đến tháng 6 năm 2014, bà Th có kêu bán căn nhà số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, phương thức kêu bán là nhờ các cá nhân môi giới nhà đất tự do (hay còn gọi là “cò nhà đất”) giới thiệu.

Vào khoảng cuối tháng 12 năm 2014, đầu tháng 01 năm 2015, có một người tự xưng tên Ng (do nhóm cò đất tên Hải – Liên bên khu vực bến xe Đa Xu, Quận 8 giới thiệu) đến xem nhà và ưng ý ngay đồng thời chấp nhận mua nhà với giá khá hời (2,2 tỷ đồng). Theo lẽ thông thường thì những người đến xem nhà đều xin 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất về xem và kiểm tra thông tin với bên quản lý nhà đất phường (nếu cần).

Tuy nhiên, do sơ xuất trong quá trình photo Giấy chứng nhận nên bản photo bị mờ, vì vậy người tên Ng đã yêu cầu bà Th cho xem Giấy chứng nhận bản chính. Vì mong muốn bán được nhà nên bà Th đã không ngần ngại hay nghi ngờ điều gì nên đã cho người tên Ng xem Giấy chứng nhận bản chính. Mỗi lần đến xem, người tên Ng hầu hết đều yêu cầu bà Th cho xem sổ hồng, không dưới ba lần. Ngoài ra, người tên Ng còn yêu cầu bà Th làm giấy chứng nhận độc thân với lời hứa là khi nào có giấy chứng nhận độc thân của bà Th thì người tên Ng sẽ tiến hành đặt cọc. Sau khi lấy được giấy chứng nhận độc thân do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6 cấp vào tháng 01 năm 2015 thì người tên Ng hứa 8 giờ

sáng mai sẽ cầm tiền đến đặt cọc. Nhưng thực ra, người tên Ng lặn biệt tăm, không quay lại để đặt cọc như đã hứa. Sau sự việc đó thì cũng có vài người đến xem mua nhà nhưng rồi cũng không bán được nhà.

Đến tháng 10 năm 2015, có một cặp vợ chồng tên Quốc Anh – Tường Vy có đến xem nhà và ưng ý căn nhà. Sau khi hai bên thương lượng giá cả với nhau thì hai người đồng ý mua căn nhà nói trên. Ngày 15/10/2015, bà Th cùng con trai là ông Ngô Minh Ng và vợ chồng ông Quốc Anh, Tường Vy đến Phòng công chứng số X tiến hành thủ tục mua bán. Lúc này, bà Th được Công chứng viên Hoàng Mạnh Thắng thông báo là phát hiện có người đã cầm sổ hồng trùng khớp số seri với sổ hồng mà bà Th đang giữ đã giao dịch mua bán tại Phòng công chứng số X vào ngày 20/01/2015. Đồng thời thông qua nghiệp vụ kiểm tra sổ hồng của Công chứng viên thì ông Thắng kết luận sổ hồng bà Th đang giữ là sổ hồng giả.

Sau khi biết rằng nhà của mình đã bị người khác giả mạo danh tính bán cho người khác và sổ hồng mà bà Th đã giữ là sổ giả, bà Th cảm thấy rất hoang mang. Cũng mong muốn tìm lại được sổ hồng thật nhưng vì không am hiểu pháp luật rõ ràng, nên ngày 19/5/2015, bà Th làm Đơn có mất gửi đến Công an Phường 10, Quận 6 trình bày và xác nhận sự việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BK 250547 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 11/8/2012.

Đồng thời vào ngày 19/5/2015, bà Th cũng làm đơn yêu cầu Phòng công chứng số X xin trích lục Hợp đồng mua bán nhà của kẻ mạo danh bà Th giao dịch mua bán. Qua thông tin mà Phòng công chứng số X cung cấp thì người mua căn nhà nêu trên tên là Bùi Thị H1 và xác nhận người giả mạo bà Th trong giao dịch này có tên thường gọi là “THU BA”, là một đối tượng lừa đảo chuyên nghiệp, cư trú gần khu vực Phòng công chứng số X.

Hiện nay bà Th cũng không biết rằng Giấy chứng nhận đã bị mất là do bị “cò nhà đất” lừa đánh tráo hay do trong quá trình bà Th đi photo sao y bị thất lạc hay vì nguyên nhân nào. Bà Th cam đoan rằng không mang bản chính Giấy chứng nhận nêu trên để cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, mua bán, tặng cho hay dưới bất kỳ hình thức nào. Đồng thời, bà Th có làm đơn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 và được trả lời bằng Công văn số 673/VPĐK-CNQ6 ngày 30/10/2016 với nội dung: “Căn nhà nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H1 ngày 04/9/2015”.

Do đó, bà Phùng Thiệu Th khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015, do Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với phần cập nhật thông tin chuyển nhượng căn

nhà số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho bà Bùi Thị H1 ngày 04/9/2015.

Tại văn bản số 145/CC7 ngày 28/3/2016, bị đơn – Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Công chứng viên của Phòng công chứng số X đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng số 01425 về việc mua bán căn nhà tại địa chỉ số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có tên bên bán là bà Phùng Thiếu Th và bên mua là bà Bùi Thị H1.

Khoản 1 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định về người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch: “Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự; Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó; Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các loại giấy tờ đó”.

Công chứng viên Phòng công chứng số X thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng số 01425 phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình.

Tại Bản tự khai ngày 07/4/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị H1 trình bày:

Vào khoảng tháng 4/2015, vợ chồng bà H1 có nhu cầu nhà và được hai người có tên Tuấn và Hương (không rõ địa chỉ) giới thiệu có căn nhà cần bán tại địa chỉ 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuấn và Hương dẫn vợ chồng bà H1 đi xem nhà, ông Ng tự giới thiệu là con trai của bà Phùng Thiếu Th (người đứng tên căn nhà nêu trên) để thương lượng. Được báo giá căn nhà trên là 1,5 tỷ đồng. Vợ chồng bà H1 đòi gặp bà Th để thương lượng thì được báo là bà Th đang xuống miền tây lấy hàng không về kịp. Ông Ng bảo vợ chồng bà H1 xem nhà trước, giá cả hai bên thống nhất trước rồi ông Ng báo lại bà Th. Sau khi xem nhà, căn nhà 3 lầu bao gồm lưng, tầng trệt để trống, để bếp phía sau, tầng có mấy bàn nhỏ, lầu 1 lên cầu thang thì toilet cạnh cầu thang, một lầu có 2 phòng (phòng trước, phòng sau), cửa phòng đều bằng gỗ. Lầu trên cùng lợp tôn, để máy giặt trên sân thượng. Sau khi xem nhà, vợ chồng bà H1 chỉ đồng ý mua với giá 1,2 tỷ đồng và ông Ng gọi điện thoại cho bà Th, nói để gia đình bàn thêm và sẽ gọi cho vợ chồng bà H1 sau, ông Ng cho bà H1 bộ hồ sơ photo của căn nhà để xem trước.

Vài ngày sau, ông Ng điện thoại cho vợ chồng bà H1, báo gia đình đã đồng ý bán căn trên với giá 1,2 tỷ và xin ở lại thêm một thời gian do đang làm nhà dưới Long An. Sau khi thống nhất, hai bên hẹn ngày ra công chứng rồi giao tiền một lần.

Đến ngày 13/4/2015, hai bên ký Hợp đồng mua bán số 01425/HĐ-MBCN giữa bà Th và bà H1 tại Phòng công chứng số X. Sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng mua bán, lần tay và được công chứng viên xác nhận, bà H1 đã giao 1,2 tỷ đồng tại Phòng Công chứng số X.

Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, vài ngày sau ông Tuấn (môi giới) thông báo căn nhà tên có tranh chấp nên bà H1 có thông báo ra Phòng Tài nguyên và Môi trường và được thông báo không có tranh chấp và chỉ giải quyết khi có quyết định của Tòa và bằng văn bản ngăn chặn.

Do không có tranh chấp nên bà H1 yêu cầu làm hồ sơ đăng bộ, việc đăng bộ sang tên bà H1 được Phòng tài nguyên và Môi trường Quận 6 cấp ngày 04/9/2015.

Sau vài tháng bà H1 có gọi cho ông Ng thì được thông báo qua tết mới bàn giao nhà, xin ở lại. Bà H1 không đồng ý và nhiều lần gọi. Đến ngày 06/02/2016 bà H1 ra thông báo đòi nhà gửi cho bà Th.

Tại Bản tự khai ngày 16/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn H trình bày:

Ông H thống nhất với lời trình bày của bà H1.

Tại Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa đề ngày 19/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Minh Ng, bà Ngô Thúy Tr cùng trình bày:

Hiện tại, ông Ng và bà Tr đang cư trú tại địa chỉ số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Th. Ông Ng, bà Tr cam kết không tranh chấp, khiếu nại hay khiếu kiện đối với tài sản này.

Tại Bản trình bày ý kiến đề ngày 30/9/2020 của bà NTT – đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày trình bày:

Nhà đất tại số 18/10G LCH (thuộc thửa đất 411 + 412, tờ bản đồ 56), Phường 10, Quận 6 có nguồn gốc do bà Phùng Thiệu Th nhận chuyển nhượng của bà Lương Ôn Dung theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1835/HĐ-MBCN ngày 11/7/2012 do Phòng công chứng số X chứng nhận và được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12865 ngày 11/8/2012 cho bà Phùng Thiệu Th, với diện tích đất 118,6m² (sử dụng riêng 31,1m², sử dụng chung 87,5m²), diện tích xây dựng 29,7m², diện tích sàn 118,6m²; kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép; số tầng: 3 tầng + tầng lửng) + mái che thang.

Năm 2015, bà Bùi Thị H1 nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số X chứng nhận, đã trước bạ ngày 26/5/2015. Ngày 25/8/2015, bà Bùi Thị H1 nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động và được

Chi nhánh Quận 6 thực hiện cập nhật nội dung thay đổi ngày 04/9/2015 vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Việc cập nhật biến động ngày 04/9/2015 được Chi nhánh Quận 6 thực hiện theo đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 31, Điều 61 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; điểm a khoản 1 Điều 17 và điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

Chi nhánh Quận 6 khẳng định việc thực hiện cập nhật biến động ngày 04/9/2015 của Chi nhánh Quận 6 cho bà Bùi Thị H1 tại nhà, đất số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định và hồ sơ mà được sự cung cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Phùng Thiếu Th có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hàn Huyền trình bày:

Bà Th là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Th không ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng gì với bà H1, chữ ký, dấu vân tay tại Hợp đồng công chứng số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số X chứng nhận là giả mạo, điều này đã được kết luận tại Kết luận giám định của cơ quan công an. Do đó, bà Th đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th. Bà Th không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn – Phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng Quảng Thi trình bày:

Trong trường hợp kết luận giám định xác định chữ ký, dấu vân tay của bà Th tại Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 là giả thì Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn H trình bày:

Vợ chồng ông H, bà H1 là người mua ngay tình, được pháp luật bảo vệ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về thời hạn giải quyết vụ án thì Tòa án có vi phạm thời hạn xét xử.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2016, Đơn bổ sung hồ sơ ngày 08/12/2019, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/10/2020, bà Phùng Thiệu Th khởi kiện Phòng công chứng số X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh công chứng và yêu cầu hủy phần cập nhật biên động sang tên bà Bùi Thị H1 vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 12865 ngày 11/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho bà Phùng Thiệu Thanh. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*. Bà Th yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà H1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 thực hiện nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự

Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Pháp luật áp dụng

Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN được Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/01/2015, tại thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật công chứng năm 2014 đang có hiệu lực thi hành. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật công chứng năm 2014 để giải quyết vụ án.

[4] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và thẩm quyền giải quyết vụ án

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th có đơn bổ sung hồ sơ đề ngày 08/12/2019 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 11/8/2012. Đến ngày 28/10/2020, bà Th có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Th là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền tự quyết định và tự định đoạt của đương sự: “1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó; 2. Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội” chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th. Do đó, không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về nội dung vụ án

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

Nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Phùng Thiệu Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 250547, sổ vào sổ cấp GCN CH12865 do Ủy ban nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/8/2012.

Ngày 20/01/2015, Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01425/HĐ-MBCN đối với nhà, đất số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phùng Thiệu Th và bà Bùi Thị H1.

Ngày 04/9/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị H1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 250547, sổ vào sổ cấp GCN CH12865 do Ủy ban nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/8/2012

Bà Th trình bày bà Th không ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng gì với bà H1, Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01425/HĐ-MBCN do Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh công chứng vào ngày 20/01/2015 là giả mạo, do đó bà Th yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng này là vô hiệu.

Xét thấy, tại Kết luận giám định số 912/KLGD-TT ngày 31/8/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

“Hai (02) dấu vân tay dưới mục “BÊN A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (đã nêu ở mục 2.1 - Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 01425/HĐ-MBCN, đề ngày 20/01/2015 do Công chứng viên Hoàng Mạnh Thắng chứng nhận tại Phòng công chứng số X – Thành phố

Hồ Chí Minh giữa bên A: bà Phùng Thiệu Th, sinh năm: 1959, cư trú: 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và bên B: Bà Bùi Thị H1, sinh năm: 1970, cư trú: 144 Lý Thánh Tông, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh – Bản chính gồm 05 tờ hiện đang lưu tại Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh) không trùng giống với hai (02) dấu vân tay ngón Trỏ trái, ngón Trỏ phải của bà Phùng Thiệu Th trên tài liệu mẫu ký hiệu M4 (Tờ khai chứng minh nhân dân số 022647685 mang tên Phùng Thiệu Th, sinh ngày 05/12/1959, thường trú 184/9/43 Bãi Sậy, Phường 4, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chữ ký mang tên PHÙNG THIỆU TH, chữ viết họ tên PHÙNG THIỆU TH trên tài liệu cần giám định A2 (đã nêu ở mục 2.1) so với chữ ký, chữ viết của bà Phùng Thiệu Th trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M3 không do cùng một người ký, viết ra”.

Do đó, có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay dưới mục bên bán mang tên Phùng Thiệu Th trong Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN do Phòng công chứng số X công chứng ngày 20/01/2015 không phải là của bà Th. Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận Hợp đồng này là trái quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật công chứng năm 2014: “4. Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này” có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN được công chứng viên Phòng công chứng số X chứng nhận ngày 20/01/2015 là văn bản công chứng.

Căn cứ quy định tại Điều 52 Luật công chứng năm 2014 quy định về người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: “Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật”, bà Th là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, bà Th có quyền yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN là vô hiệu.

Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định bà Th khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN do Phòng công chứng số X công chứng ngày 20/01/2015 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị H1 vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 12865 ngày 11/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho bà Phùng Thiệu Thanh.

Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó Tòa án không có thẩm quyền giải quyết. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm

Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 2 và Điều 52 Luật công chứng năm 2014.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1/ Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thiệu Th:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04125/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với nhà, đất số 18/10G LCH, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán, chuyển nhượng: Bà Phùng Thiệu Th và bên mua, nhận chuyển nhượng: Bà Bùi Thị H1 là vô hiệu.

1.2 Hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị H1 vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp GCN: CH12865 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phùng Thiệu Th vào ngày 11/8/2012.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm

2.1 Bị đơn Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

2.2 Nguyên đơn bà Phùng Thiệu Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Phùng Thiệu Th số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AD/2014/0003029 ngày 17/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về quyền kháng cáo

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Đức Toàn