

Bản án số: 69/2022/DS-ST  
Ngày: 12 - 4 - 2022  
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**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Xuân Chính

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Bảo Lâm
2. Bà Lâm Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Ngọc Liên H - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 446/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về “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 08/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông C, sinh năm: 1974

Bà N, sinh năm: 1979

Địa chỉ: 45/23 đường Đ, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N: Ông C, trú tại: 45/23 đường Đ, Phường 6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền, số công chứng 14312 ngày 24 tháng 11 năm 2020 lập tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh) có mặt.

*2. Bị đơn:* Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 25/5 đường V, Phường R, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà N, trú tại: 05 đường Q, Phường U (nay là phường W), Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền số 601/UQ-CC4 ngày 17 tháng 11 năm 2020) có mặt.

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

3.1. Bà L, sinh năm: 1979

Địa chỉ: 9/5 tổ 18, khu phố 2, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Ông Đ, sinh năm: 1983

Địa chỉ: A29/10B tổ 66, khu phố 5, phường K, Quận H (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3. Bà X – Công chứng viên Phòng Công chứng K

Địa chỉ: 537/65/11 đường O, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà N, trú tại: 05 đường Q, Phường U (nay là phường W), Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà X – Công chứng viên Phòng Công chứng K (Văn bản ủy quyền, số công chứng 005656 ngày 22 tháng 3 năm 2021 lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh) có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 10 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án ông C là nguyên đơn vừa là người đại diện của nguyên đơn bà N trình bày: Vào tháng 4/2019, vợ chồng ông C, bà N có rao bán căn nhà 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian này có nhiều môi giới, khách đến xem nhà và đề nghị được xem, sao chụp giấy chứng nhận của căn nhà. Đến tháng 7/2019, ông C, bà N nghi ngờ giấy chứng nhận căn nhà 688/69 E bị đánh tráo và làm giả nên đã đi kiểm tra tính xác thực thì được biết giấy chứng nhận của căn nhà số 688/69 E đã bị làm giả, ông bà đã đến Công an quận T trình báo sự việc và giao nộp giấy chứng nhận của căn nhà 688/69 E cho cơ quan Công an. Cùng thời điểm này, ông bà phát hiện căn nhà 688/69 E đã được bà L lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0F029 ngày 14/5/2019 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ nhưng chưa được sự đồng ý của ông bà, nhưng trong hợp đồng mua bán này lại thể hiện ông C và bà N ủy quyền cho bà L được toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng đối với căn nhà 688/69 E. Tuy nhiên, trong hợp đồng ủy quyền này lại có tên ông C, bà N ký, điểm chỉ và được Văn phòng Công chứng B, tỉnh L chứng nhận ngày 07/5/2019. Ông C, bà N xác định chữ ký, chữ viết và điểm chỉ vân tay trong hợp đồng ủy quyền này không phải của ông C và bà N, ông bà cũng không biết ai là người đã thực hiện việc này thay ông bà, khi các bên thực hiện việc ủy quyền thì ông bà không biết.

Ngày 13/7/2020, ông C, bà N có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L giải quyết tuyên bố Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 04437 ngày 07/5/2019 lập tại Văn phòng Công chứng, tỉnh L ký giữa ông C, bà N (bên ủy

quyền) và bà L (bên được ủy quyền) vô hiệu. Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện, tỉnh L đã quyết định tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04437 vô hiệu. Sau đó, ông C, bà N khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Tân Bình để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0F029 ngày 14/5/2019 lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà N là người đại diện của bị đơn Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 0F029 do Công chứng viên Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/5/2019 đã được Công chứng viên thực hiện theo đúng thủ tục quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư pháp, cụ thể như sau:

Ngày 13/5/2019, bà L có nộp hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng gồm có các giấy tờ sau đây: Phiếu yêu cầu công chứng; bản sao căn cước công dân và hộ khẩu của bà L; bản sao Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 được giao kết giữa bên ủy quyền là ông C, bà N với bên được ủy quyền là bà L do Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, tỉnh L chứng nhận ngày 07/5/2019; bản sao Giấy chứng nhận kết hôn của ông C và bà N; bản sao chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Đ; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN455625, số vào sổ cấp GCN: CS 04855 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019. Qua kiểm tra các giấy tờ có trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ (thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014), phù hợp với quy định của pháp luật nên Công chứng viên Phòng Công chứng K đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng. Sau khi bà L, ông Đ tự đọc dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công chứng viên soạn thảo và nghe Công chứng viên giải thích các quy định pháp luật có liên quan đến hợp đồng cũng như quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà L và ông Đ đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Sau khi các bên hoàn thành việc ký từng trang của hợp đồng, Công chứng viên đã tiến hành việc đối chiếu bản chính giấy tờ tùy thân, hộ khẩu của các bên, hợp đồng ủy quyền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bất động sản tại địa chỉ số 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trước khi Công chứng viên ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng giao dịch.

Mặt khác, nhận thấy vì phòng ngừa việc giả mạo nên trước khi thụ lý hồ sơ, Công chứng viên Phòng Công chứng K còn gọi điện thoại đến Văn phòng Công chứng B để kiểm tra tính xác thực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 và được Văn phòng Công chứng B xác nhận về việc họ có công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên. Bên cạnh đó, Công chứng viên còn yêu cầu bà L cung cấp số điện thoại của vợ chồng ông C, bà N để Công chứng viên gọi điện thoại xác nhận lại về việc ủy quyền. Sau đó, Công chứng viên mới tiến hành thụ lý hồ sơ, việc các đối tượng giả mạo ông C, bà N để ký hợp đồng ủy quyền cho bà L tạo điều kiện cho bà L thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác là ngoài dự liệu và khả năng của Công chứng viên Phòng Công chứng K. Sau khi Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng thì đến ngày 05/7/2019, Phòng Công chứng K được ông C cho biết thông tin về việc vợ chồng ông bị người khác giả mạo ủy quyền cho bà L bán bất động sản nêu trên, ngay lập tức Phòng Công chứng K đã gửi văn bản đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G để đề nghị cơ quan này không giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất nêu trên, đồng thời cũng gửi văn bản đề nghị Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng thuộc Sở Tư pháp cho lưu ý ngăn chặn mọi giao dịch đối với tài sản này.

Phòng Công chứng K nhận thấy trong phạm vi trách nhiệm của mình, Công chứng viên đã làm những gì có thể để bảo đảm tính an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, thậm chí Công chứng viên còn cẩn thận lưu giữ bản chính Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 trong hồ sơ công chứng, trong khi theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, Công chứng viên chỉ cần lưu lại bản sao. Bên cạnh đó, Công chứng viên Phòng Công chứng K cũng là người đã giải thích cho ông C biết về quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng nêu trên trong trường hợp vụ việc ông trình bày là sự thật. Hiện nay, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 được giao kết giữa bên ủy quyền là ông C, bà N với bên được ủy quyền là bà L do Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, tỉnh L chứng nhận ngày 07/5/2019 đã bị Tòa án nhân dân huyện B tuyên bố vô hiệu theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 0F029 do Công chứng viên Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 14/5/2019 vô hiệu thì Phòng Công chứng K đồng ý.

Liên quan đến Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 ngày 07/5/2019, Phòng Công chứng K có một số ý kiến như sau:

Thứ nhất, tại mục 2.2 của Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020, Tòa án nhân dân huyện B đã nhận định nội dung hợp đồng ủy quyền không đúng pháp luật vì hợp đồng ủy quyền thể hiện địa chỉ tài sản là “Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh” là không đúng với địa chỉ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CN 455625, số vào sổ CS 04855 do Sở Tài Nguyên và Môi

Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019 cho ông C, bà N. Tuy nhiên, đối chiếu với bản chính Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 ngày 07/5/2019 hiện đang được lưu trữ tại hồ sơ công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0F029 ngày 14/5/2019 của Phòng Công chứng K thì cho thấy đúng là ban đầu nội dung hợp đồng ủy quyền đã ghi sai địa chỉ tài sản từ “quận G” thành “quận T” nhưng sau đó đã được Công chứng viên của Văn phòng công chứng B, tỉnh L thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật trên văn bản công chứng về địa chỉ tài sản, điều chỉnh địa chỉ tài sản từ “quận T” thành “quận G” đúng với địa chỉ tài sản ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông C, bà N. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 ngày 07/5/2019 hoàn toàn không có sai về nội dung như nhận định của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L mà do Công chứng viên V của Văn phòng Công chứng B, tỉnh L đã không thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật trên tất cả các bản của hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 50 của Luật Công chứng năm 2014 dẫn đến việc cùng một hợp đồng ủy quyền nhưng bản cấp cho bà L thì Công chứng viên có sửa lỗi kỹ thuật còn bản hợp đồng ủy quyền lưu tại Văn phòng Công chứng B thì Công chứng viên không sửa lỗi kỹ thuật, cho nên đã cung cấp tài liệu, chứng cứ không chính xác cho Tòa án nhân dân huyện B, từ đó dẫn đến việc Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L đã có nhận định không chính xác về nội dung của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 ngày 07/5/2019.

Thứ hai, trong tường trình ngày 28/7/2020 mà Công chứng viên V thuộc Văn phòng Công chứng B, tỉnh L gửi cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L thì Công chứng viên V có tường trình việc bên được ủy quyền là L đã sử dụng căn cước công dân giả, không có thật để giao dịch. Tuy nhiên, theo Phòng Công chứng K được biết cho đến thời điểm hiện nay chưa có bất kỳ văn bản nào của Cơ quan Cảnh sát điều tra xác định bà L đã sử dụng căn cước công dân giả để thực hiện giao dịch. Cơ quan Cảnh sát điều tra chỉ mới xác định người ký tên là C và N trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00437 ngày 07/5/2019 là người giả mạo, hoàn toàn không xác định bà L đã sử dụng căn cước công dân giả để ký kết hợp đồng ủy quyền. Ngoài ra, để kiểm chứng tính chính xác, hợp pháp về căn cước công dân mà bà L sử dụng khi thực hiện công chứng, Phòng Công chứng K đã có Công văn 607/CC4 ngày 25/11/2020 gửi Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ Công an (Cục C06) đề nghị tra cứu cơ sở dữ liệu căn cước công dân để xác định nhân thân, lai lịch công dân đối với trường hợp công dân có căn cước công dân số 087179000364. Ngày 12/12/2020, Cục C06 có Công văn số 7425/C06-DLDC trả lời số căn cước công dân 087179000364 được cấp cho công dân có tên L. Đối chiếu dữ liệu thông tin về nhân thân, lai lịch công dân, đặc điểm nhận dạng của bà L do Cục C06 cung cấp với dữ liệu thông tin về nhân thân, lai lịch công dân, đặc điểm nhận dạng ghi nhận tại bản sao căn cước công dân số 087179000364 của bà L lưu tại hồ sơ công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0F029 ngày 14/5/2019, Phòng Công chứng K nhận thấy thông tin hoàn toàn trùng khớp. Do đó, việc Công chứng viên V cho rằng “Bên được ủy quyền L đã sử dụng căn cước công dân giả, không có thật” là không có căn cứ.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà N là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X-Công chứng viên Phòng Công chứng K trình bày: Bà H thống nhất với ý kiến trình bày của Phòng Công chứng K, ngoài ra không trình bày gì thêm.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ và bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần tự khai, hai lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời Tòa án đã làm thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên pH tiện thông tin đại chúng nhưng ông Tiến và bà L vẫn vắng mặt nên không có lời khai tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên vi phạm nêu trên không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác khi giải quyết vụ án nên Viện kiểm sát chỉ kiến nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Về việc giải quyết vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ trong vụ án và tại phiên tòa hôm nay nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019 cho ông C và bà N thì tài sản là căn nhà 688/69 E, Phường F, quận G thuộc quyền sở hữu của ông C và bà N.

Căn cứ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L đã quyết định tuyên bố “*Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2019 giữa bên ủy quyền là C và N, bên được ủy quyền là L đối với tài sản là đất tại thửa số 3, tờ bản đồ số 67, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà 688/69 đường E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, số vào sổ CS 04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019, được Công chứng viên V thuộc Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 07/5/2019, số công chứng 04437, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD*” là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Sau khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của mình bị làm giả thì phía nguyên đơn đã đến cơ quan Công an để trình báo sự việc. Theo Công văn số 1173/CQĐT-TTXH ngày 08/11/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận T phúc đáp gửi Tòa án

quận Tân Bình về việc cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến vụ án đang điều tra để phục vụ xét xử thì cho thấy: “*Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận T đang thụ lý vụ án Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức*” đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, số vào sổ cấp GCN: CS04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019 cho ông C và bà N theo đơn tố giác về tội phạm của ông C và bà N.

Căn cứ các lời khai của phía bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm cho thấy bị đơn đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0F029 do Công chứng viên Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 14/5/2019 vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X- Công chứng viên Phòng Công chứng K ủy quyền cho bà N làm đại diện trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Phòng Công chứng K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ và bà L mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa nhưng vắng mặt, không ghi nhận được bất kỳ ý kiến gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại đối với phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn nên không có căn cứ để xem xét giải quyết. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0F029 ngày 14/5/2019 lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về pháp luật tố tụng:**

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Ông C, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 0F029, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 vô hiệu. Như vậy, quan hệ tranh chấp ở đây là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Phòng Công chứng K có trụ sở tại địa chỉ 25/5 đường V, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] *Về quyền khởi kiện:* Theo Điều 52 của Luật Công chứng năm 2014 quy định về người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì “*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”. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, ông C và bà N là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó ông C và bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên có quyền yêu cầu khởi kiện.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0F029, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập ngày 14/5/2019. Ông C, bà N cho rằng vào tháng 7/2019, ông bà phát hiện căn nhà 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã được bà L lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ nhưng chưa được sự đồng ý của ông bà và hợp đồng ủy quyền giữa C, bà N với bà L là giả mạo, ông bà gửi đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 09/10/2020, như vậy tính từ ngày ông C, bà N biết hợp đồng được xác lập do bị lừa dối là 01 năm 03 tháng. Theo điểm b khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày:...b) Người bị nhằm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết giao dịch được xác lập do bị nhằm lẫn, do bị lừa dối...*”, như vậy thời hiệu khởi kiện của ông C, bà N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0F029, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 vô hiệu vẫn còn.

[1.4] Về thủ tục tố tụng: Theo kết quả trả lời xác minh của Công an Phường An Khánh, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh về tình trạng cư trú của ông Đ như sau: “*Ông Đ có hộ khẩu thường trú tại số A29/10B tổ 66, khu phố 5, phường An Khánh, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đã di dời giải tỏa, hiện nay đi đâu không rõ, đi từ 2010*”. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì “*Bà L có hộ khẩu thường trú tại 9/5 tổ 18, khu phố 2, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà đi khỏi địa phương từ năm 2013 đến nay, hiện không rõ nơi chuyển đến*”. Nhận thấy trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ trong hợp đồng, sổ hộ khẩu nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú và không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc mới làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định đây thuộc trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung. Ông Đ và bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã làm thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên PH tiện



thông tin đại chúng, nhưng ông Tiến và bà L vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Đ và bà L.

[1.5] Về việc triệu tập đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn đề nghị Tòa án đưa ông Võ Quốc Thời – Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, tỉnh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy rằng, Hợp đồng ủy quyền số 04437 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 07/5/2019 thuộc sự việc đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án (Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L). Vì vậy, thấy không cần thiết phải đưa ông Võ Quốc Thời – Công chứng viên Văn phòng Công chứng B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và nhận định này là căn cứ để không chấp nhận đề nghị của đại diện bị đơn.

[1.6] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Vụ án này Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01/8/2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0F029, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/5/2019:

[2.1] Về thẩm quyền thực hiện công chứng: Phòng Công chứng K được thành lập theo Quyết định số 02/2002/QĐ-UB ngày 09 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có chức năng thực hiện công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Công chứng viên Xđược bổ nhiệm theo quyết định của người có thẩm quyền, được hành nghề công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản được thực hiện theo đúng theo quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014. Như vậy, Phòng Công chứng K thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2019 được lập bằng văn bản có chữ ký, điểm chỉ của bà L (đại diện bên bán, chuyển nhượng) và ông Đ (bên mua, nhận chuyển nhượng), công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh. Lời chứng hợp đồng của Công chứng viên soạn thảo thể hiện ý chí và nguyện vọng của bà L và ông T, các bên đã được nghe đọc, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng. Bộ hồ sơ công chứng do bị đơn xuất trình gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 13/5/2019; Tra cứu ngăn chặn thông tin căn nhà 688/69 E; Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 04437, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 07/5/2019 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, số vào sổ cấp GCN: CS 04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019 cho ông C, bà N; Giấy chứng nhận kết hôn của ông C, bà N và các giấy tờ tùy thân (hộ khẩu, chứng minh nhân dân, căn cước công dân của ông/bà Đ và L). Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 40, Điều 41 và Điều 46 của Luật Công chứng năm 2014 thì các giấy tờ nêu trên là điều kiện cần thiết để Công chứng viên công chứng hợp đồng và Công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về nội dung: Nhà và đất số 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông C, bà N là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, số vào sổ cấp GCN: CS 04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0F029 ngày 14/5/2019 lập tại Phòng Công chứng K có nội dung thể hiện ông C, bà N (do bà L đại diện ủy quyền) bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 65,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 67 với giá 600.000.000đ (Sáu trăm triệu) đồng cho ông Đ. Hợp đồng này có lời chứng của Công chứng viên Hồ Xuân H. Tuy nhiên, ông C, bà N cho rằng chữ ký, chữ viết và điểm chỉ vân tay trong Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 04437, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2019 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh L không phải của ông C và bà N, ông bà cũng không biết ai là người đã thực hiện việc này thay ông bà, khi các bên thực hiện việc ủy quyền thì ông bà không biết và chứng cứ này là giả mạo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Cơ sở để Phòng Công chứng K chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2019 là dựa trên Hợp đồng ủy quyền số 04437 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, tỉnh L chứng nhận ngày 07/5/2019, có nội dung: *“1. Bên A (ông C, N) ủy quyền cho bên B (bà L) được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần đất 65m<sup>2</sup> đất ODT và nhà ở riêng lẻ cấp 3 có diện tích, xây dựng 60m<sup>2</sup>; diện tích sàn 172,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 3, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 688/69 E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, số vào sổ CS04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019. 2. Bên B được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê và thanh lý, hủy bỏ, bổ sung các giao dịch trên đối với phần đất nêu trên...”*. **Quá trình soạn thảo hợp đồng do đánh máy tại trang 1 của bản Hợp đồng ủy quyền đã ghi sai thông tin về địa chỉ quận. Sau khi phát hiện lỗi này thì Văn phòng Công chứng B thực hiện việc đính chính theo đúng quy định của pháp luật.** (ghi bổ sung tham khảo)

Ngày 24/7/2020, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L đã thụ lý việc dân sự số 238/2020/TLST-DS về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Quá

trình giải quyết việc dân sự, Tòa án nhân dân huyện B đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trên Hợp đồng ủy quyền số 04437. Theo Kết luận giám định số 1499/KLGD-TT ngày 18/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận dấu vân tay, chữ viết trên Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2019 không phải do ông C, bà N điểm chỉ và viết.

Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L đã quyết định tuyên bố: “Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2019 giữa bên ủy quyền là C và N, bên được ủy quyền là L đối với tài sản là đất tại thửa số 3, tờ bản đồ số 67, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà trên đất số 688/69 đường E, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, sổ vào sổ CS 04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019, được Công chứng viên V thuộc Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 07/5/2019, số công chứng 04437, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD” là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Căn cứ Văn bản số 1173/CQĐT-TTXH ngày 08/11/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời: “Cơ quan CSĐT Công an quận T đang thụ lý vụ án Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 455625, sổ vào sổ cấp GCN: CS04855 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2019 cho ông C và bà N theo đơn tố giác về tội phạm của ông C và bà N. Ngày 26/9/2019, Cơ quan CSĐT Công an quận T đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự để điều tra. Đến ngày 25/11/2019 do đã hết thời hạn điều tra nhưng chưa xác định được bị can, Cơ quan CSĐT Công an quận T đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án”.

Như vậy, xét thấy tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng là bà L đã có những hành vi gian dối, giả mạo chủ sở hữu, cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật cho Công chứng viên X để chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm điểm a, b khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng năm 2014 về các hành vi bị nghiêm cấm khi thực hiện công chứng. Phía bị đơn là Phòng Công chứng K cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2019 vô hiệu. Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0F029, quyển số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/5/2019 vô hiệu do bị lừa dối và trái pháp luật.

Mặc dù, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ và bà L vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để ra bản án theo đúng với quy định của pháp luật.

[3] Về trách nhiệm của Công chứng viên khi chứng nhận hợp đồng: Khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “1. Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự... Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó”. Như đã nhận định ở đoạn [2], tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ và đúng thủ tục về công chứng, việc người yêu cầu công chứng là bà L đã dùng thủ đoạn gian dối, cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật cho Công chứng viên để chứng nhận hợp đồng, Công chứng viên không thể biết được rằng Hợp đồng ủy quyền số 04437 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, tỉnh L chứng nhận ngày 07/5/2019 do bà L giả mạo chủ sở hữu nên xác định không có lỗi.

[4] Theo khoản 2 và khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì “...2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”. Mặc dù Tòa án đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn và đại diện bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ và bà L trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không rõ ý kiến, vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[5] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng.

[6.2] Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2019/0068520 ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21; khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm e khoản 1 Điều 192; điểm b khoản 2 Điều 227;

khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 20F;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 40; Điều 41; Điều 42; Điều 46 và khoản 1 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà N.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N (do bà L đại diện) và ông Đ do Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 0F029, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 vô hiệu.

2. Về án phí: Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông C, bà N số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2019/0068520 ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn F ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Nơi nhận:*

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu vp, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Xuân Chính**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

## **Đặng Xuân Chính**

