

Bản án số: 367/2021/DS-PT

Ngày: 19/4/2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán  
nhà ở và 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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Phan Nguyên Nguyên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Lê Thị Quỳnh Anh

*Thư ký phiên toà:* Bà Lê Thị Thu Thủy là Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 685/DSPT, ngày 21 tháng 12 năm 2020 về: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 403/DS-ST, ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 639/2021/QĐ-PT, ngày 24/02/2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B.*** Sinh năm 1981.

Hộ khẩu thường trú: 47 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư ông Trần Văn H - Công ty Luật TNHH ST, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 18/26 đường V, phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

***2. Bị đơn: Bà Phạm Tú H.*** Sinh năm 1967.

Hộ khẩu thường trú: 02 đường số MH, phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 137/31/23 đường PA, phường Đ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

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

#### **3.1 Bà Huỳnh Thị L.** Sinh năm 1976.

Hộ khẩu thường trú: 416/753 Bis đường K (nay đổi thành số mới là 32 đường H), phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt không có lý do).

#### **3.2 Văn phòng công chứng NT.**

Trụ sở: 373 đường Q, phường P, quận TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NT – Trưởng văn phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Q. Sinh năm 1997.

Địa chỉ: 37 đường K, phường TD, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng NT: Luật sư ông Nguyễn Hải V – Công ty Luật Hợp Danh D.A (D.A L) thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: 37 đường K, phường TD, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

#### **3.3 Văn phòng công chứng C.A.**

Trụ sở: 44 đường T, phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Ln – Trưởng văn phòng. (có đơn xin vắng mặt).

#### **3.4 Ông Nhan Tuấn Th.** Sinh năm 1988.

Hộ khẩu thường trú: 02 đường số M.H, phường M.B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 137/31/23 đường A, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

#### **3.5 Bà Nhan Mỹ L.** Sinh năm 1991.

Hộ khẩu thường trú: 02 đường số M.H, phường M.B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 137/31/23 P.A, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

#### **3.6 Trẻ Nhan Ngọc P.** Sinh năm 2007.

(Ông Nhan Tuấn Th là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nhan Ngọc P).

Hộ khẩu thường trú: 02 đường số M.H, phường M.B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 137/31/23 P.A, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

### **4. Người làm chứng: Bà Lê Thị Ph.** Sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 8, xã TP, Thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin vắng mặt).

### **5. Người kháng cáo: Văn phòng công chứng NT.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày:**

Ngày 12/6/2018, ông Nguyễn Quốc B và bà Phạm Tú H (người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị L, theo hợp đồng ủy quyền số 004901 ngày 6/6/2018 tại Văn phòng công chứng NT) có ký kết hợp đồng mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 137/31/23 đường P.A, khu phố M.H, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 71,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 76 (TL-2005), (theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng công chứng số 015307 lập tại Văn phòng công chứng C.A) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 217295 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/9/2012, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07046, cập nhật biến động ngày 18/05/2018), trị giá theo hợp đồng mua bán căn nhà và đất ở trên là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), nhưng thực tế giá mua bán ông B đã giao cho bà L số tiền là 2.500.000.000 đồng. Ông B đưa tiền cho bà L đủ số tiền 2.500.000.000 đồng, đưa tiền trực tiếp cho bà L tại ngân hàng nơi ông B rút tiền. Ông B đã nhận toàn bộ giấy chứng nhận và hồ sơ liên quan đến nhà đất nêu trên. Cho đến nay, bên bán không hợp tác giải quyết và bàn giao nhà và quyền sử dụng đất cho bên mua. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Tú H là chủ sở hữu căn nhà số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Phạm Tú H và bên được ủy quyền là bà Huỳnh Thị L lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng NT, số công chứng 004901, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Phạm Tú H (do bà Huỳnh Thị L là người đại diện theo ủy quyền) và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc B lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A, số công chứng 015307, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Yêu cầu này không có căn cứ, vì: Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền nêu trên đều được lập thành văn bản, lập tại Văn phòng Công chứng, tuân thủ theo quy định của pháp luật, về nội dung: Giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, về thực tế: Ông Nguyễn Quốc B đã thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán của bên mua đối với bên bán theo trong nội dung của hợp đồng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết phần bồi thường trong vụ án này, nếu khi Tòa án tuyên rõ ràng ai có lỗi thì phía nguyên đơn sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác. Hiện nay nguyên đơn chưa xác định được ai là người có lỗi vì vậy nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường trong vụ án này kể cả yêu cầu trả lại tiền mua nhà nguyên đơn đã giao là 2.500.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh do hợp đồng bị vô hiệu.

Tiền mua nhà là tài sản riêng của ông B, căn nhà này chỉ mình ông B bỏ tiền ra mua, không có ai cùng tham gia góp tiền mua bán gì cùng ông B. Thời điểm mua nhà này ông B chưa đăng ký kết hôn với ai. Các khoản thuế, phí, lệ phí đối với căn nhà này ông B không có ý kiến hay yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này ông B sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà là giao nhà cho nguyên đơn. Hiện nay, nguyên đơn đang giữ một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL217295, ngày 19/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật lần cuối cùng ngày 18/5/2018 tên Phạm Tú H.

***Bị đơn bà Phạm Tú H trình bày:***

Bà có đăng báo bán căn nhà tại địa chỉ số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 76 (TL-2005), 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 BL 217295 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 19/9/2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07046, cập nhật biến động ngày 18/5/2018.

Sau khi đăng bán có một người đàn ông khoảng 40 tuổi đến xem nhà, họ tự giới thiệu là hai mẹ con nhà ở HL2, quận BT đến xem nhà hai lần. Sau đó chốt mua nhà giá là 6.270.000.000 đồng vào ngày 04/6/2018. Hẹn đặt cọc là 100.000.000 đồng, một tuần sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà rồi giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, lúc đó họ chỉ mang 20.000.000 đồng và nói là mua nhà dùm con gái ở nước ngoài phải đợi con gái gửi tiền về nên họ đưa trước 20.000.000 đồng để làm tin. Bà không nghi ngờ gì và đã photo đầy đủ giấy tờ căn nhà đưa cho họ. Người phụ nữ mua nhà tự nhận tên là Phạm Thị Thúy L hẹn ngày 10/6/2018 sẽ đặt cọc đủ số tiền 100.000.000 đồng. Hôm sau, thì bà đi du lịch Đà Lạt trong thời gian này con gái người mua nhà ở nước ngoài về muốn xem nhà nên bà đã cho con dâu của bà mở cửa để họ vào xem lại nhà. Khi vào xem nhà, họ nói con dâu bà đưa chìa khóa rồi cùng hai mẹ con người mua nhà ra đầu hẻm uống cà phê để con gái người mua nhà tự nhiên xem nhà vì người mua nhà nói con gái của họ rất khó tính, nên con dâu bà đã làm theo và lợi dụng lúc này họ đã trao chìa khóa nhà của bà. Sau khi đi du lịch về bà liên lạc với bà L để tiếp tục mua bán nhà nhưng không liên lạc được và không thấy bà L đến nữa. Sau đó, phát hiện không thể mở cửa được, kiểm tra lại thì thấy chìa khóa đã bị bà L đổi, bà đã điện thoại cho bà L thì không liên lạc được.

Bà H không biết bà Huỳnh Thị L là ai, cũng không ký hợp đồng ủy quyền cho bà L toàn quyền mua bán, chuyển nhượng đối với căn nhà số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chính chữ ký trong hợp đồng ủy quyền số 004901 ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng NT không phải là của bà. Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không ủy quyền cho bà L bán nhà cũng như không có việc mua bán gì đối với căn nhà 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong vụ án này, bà có các yêu cầu phản tố như sau:

1/Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Phạm Tú H và bên được ủy quyền là bà Huỳnh Thị L lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng NT, số công chứng 004901, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

2/Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Phạm Tú H (do bà Huỳnh Thị L là người đại diện theo ủy quyền) và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc B lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A, số công chứng 015307, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả bồi thường của việc hủy 02 (hai) hợp đồng nêu trên. Đây là tài sản riêng của bà, thời điểm bà mua căn nhà này bà chưa đăng ký kết hôn với ai. Trong căn nhà này có bà và các con cháu bà đang sinh sống là Nhan Tuấn Th, Nhan Mỹ L, Nhan Ngọc Ph. Các con cháu bà chỉ sống nhờ trong căn nhà này, không đóng góp gì trong việc mua nhà, không sửa chữa gì đối với căn nhà này nên không có tranh chấp gì đối với căn nhà này.

Các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá, chi phí giám định chữ ký bà tự nguyện chịu. Riêng số tiền 20.000.000 đồng mà bà đã nhận tiền cọc của người đã mua nhà tên Phạm Thị Thúy L trong vụ án này bà không có yêu cầu hay ý kiến xem xét, sau này ai khởi kiện bà sẽ trả số tiền này cho người đó. Bà không biết bà Phạm Thị Thúy L ở đâu, bà chỉ liên lạc qua điện thoại nhưng hiện nay bà L đã tắt máy không liên lạc được và cũng không biết địa chỉ của người này ở đâu nên không cung cấp được cho Tòa. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL217295, ngày 19/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà.

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

***1/Văn phòng công chứng NT trình bày:***

Tài sản ủy quyền là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, 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 CH07046 ngày 19/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi ngày 26/11/2012, ngày 27/4/2017 và ngày 18/5/2018). Sau khi các bên trình bày và yêu cầu, công chứng viên đã kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, đối chiếu chứng minh và người đến công chứng thấy hoàn toàn trùng khớp. Sau đó tra cứu ngăn chặn, kiểm tra giao dịch tài sản trên mạng của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, thấy hồ sơ hợp lệ, đầy đủ Công chứng viên cho người yêu cầu công chứng viết phiếu yêu cầu công chứng sau đó chuyển toàn bộ hồ sơ cho nhân viên nghiệp vụ soạn thảo văn bản. Sau khi soạn thảo xong bản thảo hợp đồng ủy quyền, nhân viên nghiệp vụ in ra cho hai bên đọc lại nội dung, kiểm tra thông tin cá nhân và tài sản. Khi các bên tham gia giao dịch đồng ý nội dung văn bản, Công chứng viên kiểm tra hồ sơ, chứng minh nhân dân, cho các bên ký từng trang, ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào

trang cuối của Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Công chứng viên kiểm tra lần cuối hồ sơ công chứng, đối chiếu từng vân tay trên chứng minh nhân dân và hợp đồng hoàn toàn trùng khớp, hình ảnh cá nhân thực tế và trên chứng minh nhân dân khớp nhau, sau đó công chứng viên ký tên vào từng trang của Hợp đồng, ký ghi rõ họ tên vào trang cuối của hợp đồng trước mặt người yêu cầu công chứng. Việc thu phí công chứng, đóng dấu hồ sơ theo quy định, giao hợp đồng cho các bên, một bộ còn lại thực hiện lưu trữ theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng khẳng định thực hiện việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng quy định, đối chiếu tài liệu, đúng người đến giao dịch công chứng, hoàn toàn không có lỗi trong quy trình nghiệp vụ công chứng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa bác yêu cầu vì không có căn cứ, văn phòng công chứng thực hiện công việc đúng quy định pháp luật

***Ông Đặng Thế Hùng là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng NT trình bày tại biên bản hòa giải ngày 23/9/2019 như sau:***

Ngày 06/6/2018, có một người tự xưng là Phạm Tú H đến Văn phòng công chứng NT để yêu cầu thực hiện các thủ tục công chứng. Khi đến văn phòng, người này đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân như giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, tất cả giấy tờ nêu trên mang tên Phạm Tú H. Ông là công chứng viên nhận công chứng theo yêu cầu của bà H. Sau khi các bên trình bày và yêu cầu, đã kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, đối chiếu chứng minh và người đến công chứng thấy hoàn toàn trùng khớp, nhận đúng đó là bà Phạm Tú H. Bà H mang theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 217295 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 19/9/2012, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07046, cập nhật biến động ngày 18/5/2018 và yêu cầu lập Hợp đồng ủy quyền, nội dung hợp đồng là ủy quyền cho bà Huỳnh Thị L được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn (sửa đổi, bổ sung, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn), thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, đăng ký và xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, đặt cọc, bán/ chuyển nhượng, tặng cho (sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng đặt cọc, bán/chuyển nhượng, tặng cho), nhận tiền đặt cọc (nếu có), nhận tiền chuyển nhượng (nếu có); kê khai, đóng các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đối với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Tú H.

Nhận thấy bà H là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận nêu trên. Sau đó ông tra cứu ngăn chặn, kiểm tra giao dịch tài sản trên mạng của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, thấy hồ sơ hợp lệ, đầy đủ. Vì vậy ông đã tiến hành các thủ tục công chứng cho hợp đồng ủy quyền nêu trên của bà H. Bà Phạm Tú H và bà Huỳnh Thị L có mặt và nộp đầy đủ các giấy tờ tùy thân hợp lệ. Các bên đồng ý với nội dung văn bản, các bên đọc đầy đủ nội dung và đồng ý ký tên từng trang, ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ tại trang cuối của hợp đồng ủy quyền trước mặt công chứng viên.

Sau đó ông kiểm tra lần cuối cùng hồ sơ công chứng, đối chiếu từng dấu vân tay trên chứng minh nhân dân và hợp đồng hoàn toàn trùng khớp, hình ảnh

cá nhân thực tế và trên chứng minh khớp nhau. Do đó, Văn phòng công chứng NT thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng quy định, đối chiếu tài liệu, đúng người đến giao dịch công chứng, hoàn toàn không có lỗi trong quy trình nghiệp vụ công chứng. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Phạm Tú H và bên được ủy quyền là bà Huỳnh Thị L lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng NT, số công chứng 004901, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***2/Văn phòng công chứng C.A có ông Nguyễn Tiến L là người đại diện theo pháp luật trình bày tại văn bản số 56/2018/CV-ASN, ngày 09/11/2018 như sau:***

Tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân, hợp đồng ủy quyền và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng C.A nhận thấy đã xử lý hồ sơ công chứng này đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng C.A gửi toàn bộ hồ sơ lưu công chứng có số bút lục từ 01 đến 16 cho Tòa án. Đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử do không sắp xếp được nhân sự tham gia.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nhan Mỹ L, ông Nhan Tuấn Th và con ông Th là trẻ Nhan Ngọc Ph, đã có lời khai trong hồ sơ và không kháng cáo.

*Tại bản án 403/DS-ST, ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 21, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1, 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 117, 122 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 52, 54, 55 Luật công chứng 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Tú H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà là giao nhà đất tại số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Phạm Tú H (do bà Huỳnh Thị L là người đại diện theo ủy quyền) và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc B lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A, số công chứng 015307, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, do hợp đồng bị vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Tú H.

2.1 Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004901, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng NT được xác lập giữa bà Phạm Tú H và bà Huỳnh Thị L, do bị vô hiệu.

2.2 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ, ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A được xác lập giữa bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Quốc B, do bị vô hiệu.

3.1 Buộc ông Nguyễn Quốc B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Tú H một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 217295, cấp ngày 19/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07046, cập nhật biến động ngày 18/5/2018 tên Phạm Tú H. Trong trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ trả giấy cho bà H sau khi bà H đã có yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành việc trả giấy thì bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Quốc B được quyền khởi kiện vụ án dân sự về bồi thường thiệt hại theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật về dân sự, Luật công chứng.

Đồng thời bản án sơ thẩm đã tuyên buộc về phần án phí đối với các đương sự.

Ngày 20/8/10/2020 Văn phòng công chứng NT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### ***Tại phiên toà phúc thẩm:***

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng NT vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời trình bày tòa sơ thẩm nhận định Văn phòng công chứng NT có lỗi thuộc về công chứng viên đã không kiểm tra kỹ hồ sơ dẫn đến công chứng không đúng chủ thể giao kết hợp đồng, không đúng chủ sở hữu tài sản được ủy quyền là chưa khách quan toàn diện và không đúng vì các quy trình thực hiện việc công chứng đều tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Luật sư nêu Văn phòng công chứng NT đã tuân thủ chặt chẽ quy trình công chứng tại Điều 40 Luật công chứng năm 2014, Quy trình công chứng hợp đồng ủy quyền (05 bước) do Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Website của Sở. Tòa án cấp sơ thẩm không có bất kỳ chứng cứ chứng minh nào mà xác định Văn phòng công chứng NT có lỗi là áp đặt. Lỗi quy trình công chứng chỉ xảy ra khi công chứng viên thực hiện sai hoặc thiếu một bước, một công đoạn nào đó trong quy trình công chứng theo luật định. Muốn cho rằng công chứng viên, văn phòng công chứng có lỗi, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định rõ các bước của quy trình này, chỉ rõ ra công chứng viên, văn phòng công chứng làm sai hoặc thiếu bước nào, thì mới đủ căn cứ để quy kết. Khi công chứng viên đã làm đủ quy trình, mà vẫn có vi phạm xảy ra, thì việc này là ngoài



khả năng của công chứng viên, văn phòng công chứng. Ngoài ra trực tiếp chỉ phối vấn đề chuyển giao quyền sở hữu căn nhà và đất nêu trên là Hợp đồng chuyển nhượng, không phải hợp đồng ủy quyền.

Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Phạm Tú H xác định không có kháng cáo án sơ thẩm và cũng không có ý kiến gì về việc Văn phòng công chứng NT có hay không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng ủy quyền. Nay bà chỉ yêu cầu được y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị:

Với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập thể hiện: Án sơ thẩm đã xét xử là khách quan phù hợp pháp luật. Việc người liên quan Văn phòng công chứng NT kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm về việc nhận định Văn phòng công chứng NT không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng ủy quyền số 004901, ngày 6/6/2018 tại Văn phòng công chứng NT là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên y án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

### ***I/ Về thủ tục tố tụng:***

Đơn kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng NT, làm trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

### ***II/ Về nội dung giải quyết vụ án:***

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Văn phòng công chứng NT rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc công chứng hợp đồng ủy quyền số 004901 ngày 6/6/2018 tại Văn phòng công chứng NT là không có lỗi. Xét, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến của luật sư đề nghị xem xét căn cứ theo Điều 40 Luật công chứng năm 2014 về việc phải xác định rõ các bước của quy trình này, chỉ rõ ra công chứng viên, văn phòng công chứng làm sai hoặc thiếu bước nào, thì mới đủ căn cứ để quy kết là có lỗi là có cơ sở. Ngoài ra căn cứ công văn số 8159/CV-PC02-D98 ngày 25/9/2019 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp: Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an quận BT đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự số 897, ngày 27/11/2018. Hiện Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý điều tra vụ án “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức” và “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo thẩm quyền. Do đó hành vi của các đối tượng có liên quan đến vụ án này trong vụ án hình sự cũng chưa được

làm rõ. Quá trình điều tra chưa kết thúc. Do vậy chưa có đủ cơ sở để kết luận và xét lỗi.

Đồng thời trong vụ án này nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc B và bị đơn là bà Phạm Tú H đều thống nhất không yêu cầu tòa án giải quyết việc yêu cầu bồi thường. Tòa sơ thẩm cũng đã giành cho nguyên đơn quyền yêu cầu khởi kiện việc bồi thường bằng một vụ án khác. Tuy nhiên, tòa sơ thẩm lại nhận định Văn phòng công chứng có lỗi trong việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Tú H với bà Huỳnh Thị L là không cần thiết. Việc xét lỗi trực tiếp hay gián tiếp sẽ được xem xét bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu. Do nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu giải quyết việc bồi thường trong vụ án này nên không cần thiết xét lỗi của các bên trong vụ án này. Do đó, nghĩ nên chấp nhận một phần ý kiến của luật sư. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa sơ thẩm nhận định công chứng viên Văn phòng công chứng NT có lỗi là chưa khách quan toàn diện và chưa đúng. Văn phòng công chứng NT kháng cáo vấn đề này là hợp lý và phù hợp, nghĩ nên xem xét chấp nhận điều chỉnh lại phần nhận định của cấp sơ thẩm về việc chưa đủ cơ sở để xác định lỗi của Văn phòng công chứng NT trong vụ án này.

Ngoài yêu cầu kháng cáo trên cấp phúc thẩm không xem xét các vấn đề khác trong vụ án. Do đó nghĩ nên giữ nguyên phần quyết định đã tuyên của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;

**Tuyên xử:** Giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần quyết định.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Tú H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà là giao nhà đất tại số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Phạm Tú H (do bà Huỳnh Thị L là người đại diện theo ủy quyền) và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc B lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A, số công chứng 015307, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, do hợp đồng bị vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Tú H.

2.1 Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004901, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng NT được xác lập giữa bà Phạm Tú H và bà Huỳnh Thị L, do bị vô hiệu.

2.2 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 015307/HĐ-MBNO&CNQSDĐ, ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng C.A được xác lập giữa bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Quốc B, do bị vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Quốc B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Tú H 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 217295, cấp ngày 19/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07046, cập nhật biến động ngày 18/5/2018 tên Phạm Tú H.

Trong trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ trả giấy cho bà H sau khi bà H đã có yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành việc trả giấy, thì bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất số 137/31/23 P.A, Khu phố M, phường BD, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Quốc B được quyền khởi kiện vụ án dân sự về bồi thường thiệt hại theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật về dân sự, Luật công chứng.

5. Các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu gì nên không xem xét, giải quyết.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B phải chịu án phí số tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0029883, ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B được nhận lại số tiền là 11.700.000đ (mười một triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Bị đơn bà Phạm Tú H không phải nộp án phí, hoàn trả cho bà Phạm Tú H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0030515, ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Văn phòng công chứng NT không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) cho Văn phòng công chứng NT đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0062330, ngày 02/11/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THA Dân sự Tp.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận BT;
- Chi cục THADân sự quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu. 22b

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

**Phan Nguyên Nguyên**