

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

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

Bản án số: 355/2022/DS-PT

Ngày: 31/5/2022

V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
nhà đất, Yêu cầu hủy đăng ký cập nhật  
biến động Giấy chứng nhận QSD đất và  
Yêu cầu hủy VB công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH**

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

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Đoàn Văn Vâng, Kiểm sát viên cao  
cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 25/5/2022 và ngày 31/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp  
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý  
số 536/2021/TLPT-DS ngày 24/11/2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng nhà đất; Yêu cầu hủy cập nhật biến động Giấy chứng nhận QSD đất và  
Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”, giữa các bên đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà **Trần Tú Ng**, sinh năm 1963; Địa chỉ: 182 GP, Phường X,  
Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 182 PPT, Phường X, Quận Y, Tp. Hồ  
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh Tr, sinh năm 1976; Địa chỉ:  
3/39D NT, xã Th, huyện H, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

***Bị đơn:*** Văn phòng công chứng T; Địa chỉ trụ sở: 280A19 LDC, phường A,  
quận X, Tp. HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Toại T, Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thụy V, sinh năm 1954; Địa chỉ: 536  
LQĐ, Phường X, quận G, Tp. HCM.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1993; Địa chỉ: 210X/6 VVK, phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Phạm Hồng M, sinh năm 1981; Địa chỉ: 4A NTT, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh M1, sinh năm 1969; Địa chỉ: 86 HVN, Phường X, quận T, Tp.Hồ Chí Minh (Có mặt)

3/ Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 25/5 HV, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Văn phòng đăng ký Đất đai – Chi nhánh Quận X; Địa chỉ trụ sở: 20 PĐH, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Ông Phạm Hồng M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn và các lời khai của phía nguyên đơn bà Trần Tú Ng do ông Ngô Minh Tr đại diện trình bày:*

Năm 2002, bà Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 182 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 106,15m<sup>2</sup>, đầu tháng 7 năm 2018 bà Ng lấy giấy tờ bản chính của căn nhà để làm thủ tục xin phép xây dựng lại nhà nên phát hiện giấy tờ bị thất lạc.

Ngày 10/7/2018, bà Ng phát hiện có người giả mạo bà đi ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất cho người khác tên Lưu Kim Ph theo số công chứng 9369 tại Văn phòng công chứng T.

Ngày 12/7/2018, người giả mạo bà Ng đến Văn phòng công chứng T để hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo văn bản công chứng số 9438.

Cùng ngày, người giả mạo bà Ng đã dùng chứng minh nhân dân ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Minh Đ theo văn bản công chứng số 9439 tại Văn phòng công chứng T, sau đó ông Đ được Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật vào Giấy chứng nhận số 5023 ngày 01/8/2018.

Ngày 02/8/2018, ông Đ ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Hồng M, căn đất nêu trên theo văn bản công chứng số 30725 tại Phòng công chứng số B, ông M được Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật vào Giấy chứng nhận 5023 ngày 17/8/2018.

Nay bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn phòng công chứng T chứng nhận số công chứng 9439 ngày 12/7/2018; Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Phòng công chứng số B chứng nhận, số công chứng 30725 ngày 02/8/2018; Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Minh Đ ngày 01/8/2018 và nội dung đăng ký biến động cho ông Phạm Hồng M ngày 17/8/2018 trên Giấy chứng nhận 5023/2002.

*Theo đơn và lời khai của phía bị đơn Văn phòng công chứng T do bà bà Hồ Thụy V đại diện trình bày:*

Văn phòng công chứng T đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 182 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5023/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2002, đã đăng ký thay đổi ngày 02/01/2009.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, các bên có đủ tài liệu như: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của chủ sở hữu tài sản. Các đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch, ý chí hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 30/8/2018, bà Trần Tú Ng có đơn xin ngăn chặn đối với giao dịch bất động sản nêu trên. Bà Ng cho biết có người lấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà và thuê người đóng giả bà Ng để thực hiện việc bán nhà nêu trên tại Văn phòng công chứng T.

Qua làm việc với bà Trần Tú Ng, Văn phòng đã hướng dẫn trình báo cơ quan Công an để xác minh làm rõ bà Ng chính là chủ tài sản và việc bà bị trộm cắp bản chính Giấy chứng nhận tài sản để chiếm đoạt tài sản của bà nhưng bà không thực hiện, nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Theo đơn và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng M do ông Lê Anh M1 đại diện trình bày:*

Ông M mua tài sản của ông Đ được xác lập quyền sở hữu tài sản tại Phòng công chứng số B và Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cấp đăng ký biến động ngày 17/8/2018.

Ông đã thanh toán tiền mua bán tài sản nêu trên cho ông Đ và đã được xác lập quyền sở hữu tài sản nêu trên, số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là

1.400.000.000đồng nhưng trên thực tế số tiền đã thanh toán cho ông Đ là 7.000.000.000đồng.

Nay ông đề nghị xem xét việc ông Đ, bà Ng và các đối tượng khác cấu kết để chiếm đoạt nhà đất ông đã mua, vì lợi dụng lúc ông M đang chấp hành án để khởi kiện, ông yêu cầu bác đơn kiện của bà Ng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số B do ông Nguyễn Mạnh C đại diện trình bày:*

Việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 030725 ngày 02/8/2018 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số B thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X do bà Ninh Thị Tr đại diện trình bày:*

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 0009439 ngày 12/7/2018 do Văn phòng Công chứng quận T chứng nhận thì bà Trần Tú Ng đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Lê Minh Đ. Ngày 20/7/2018, ông Lê Minh Đ nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động và được Chi nhánh VPĐK đất đai quận X thực hiện cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/8/2018 vào giấy chứng nhận đã cấp.

Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận X khẳng định việc thực hiện cập nhật biến động ngày 01/8/2018 và ngày 17/8/2018 của Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận X do cho ông Lê Minh Đ và ông Phạm Hồng M tại nhà đất số 182 Gia Phú, Phường 1, Quận 6 là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật và hồ sơ mà đương sự cung cấp.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 768/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn phòng công chứng T chứng nhận số công chứng 9439 ngày 12/7/2018; Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Phòng công chứng số B chứng nhận, số công chứng 030725 ngày 02/8/2018; Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Minh Đ ngày 01/8/2018 và nội dung đăng ký biến động cho ông Phạm Hồng M ngày 17/8/2018 trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5023/2002 ngày 05/3/2002.

Ông Phạm Hồng M phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5023/2002 ngày 05/3/2002 cho bà Trần Tú Ng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng công chứng T phải chịu số tiền 300.000đồng. Hoàn trả cho bà Trần Tú Ng số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0049990 ngày 23/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 27/5/2021, ông Phạm Hồng M làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía đại diện bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng nhà đất số 182 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, có diện tích 106,15m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận được cấp năm 2002, đến tháng 7/2018 bà phát hiện bị mất giấy tờ. Khi tìm hiểu thì được biết vào ngày 10/7/2018 có một người giả danh bà đi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho một người tên Lưu Kim Ph tại Văn phòng công chứng T.

Ngày 12/7/2018, thì người giả danh bà Ng đã đến Văn phòng công chứng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với Lưu Kim Ph, và cùng ngày người này dùng giấy chứng minh nhân dân và ký hợp đồng mua bán đối với ông Lê Minh Đ tại Văn phòng công chứng T. Ông Đ đã được Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật vào ngày 01/8/2018.

Sau đó, ngày 02/8/2018 ông Đ ký hợp đồng mua bán nhà đất trên cho ông Phạm Hồng M. Văn phòng đăng ký đất đai Quận X đã cập nhật vào ngày 17/8/2018, cho rằng một người nào đó đã giả mạo bà Ng để ký các hợp đồng nêu trên, nên phía bà Ng yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và các cập nhật biến động đăng ký đất đai tại các Văn phòng Công chứng và Chi nhánh VPĐK đất đai Quận X. Ngoài ra, phía nguyên đơn xác định không có yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu và không có yêu cầu đòi nhà.

Phía Văn phòng công chứng T thì cho rằng, khi các đương sự đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì có cung cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú, tờ khai đăng ký trước bạ và các xác nhận về tình trạng hôn nhân cũng như các văn bản về giấy phép xây dựng, giấy phép thi công. Từ đó, Văn phòng công chứng T đã thực hiện việc ký để công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Phía Văn Phòng công chứng số B thì xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông M vào năm 2018 là hợp pháp. Đề nghị toà giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Phía đại diện cho ông Phạm Hồng M thì cho rằng, nguyên đơn đã đưa ra những tài liệu, chứng cứ chưa thuyết phục, ông M là người đã mua nhà đất trên hợp pháp và thực tế đã được bàn giao nhà từ năm 2018 và hiện đang quản lý nhà đất nêu trên, nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của phía bà Ng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án nhân cấp cao đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, những người tham gia phiên toà cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị huỷ bản án sơ thẩm giao về cho toà án sơ thẩm giải quyết lại, tạm đình chỉ vụ án để chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra vì Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có liên quan để giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe các bên đương sự trình bày. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía ông Phạm Hồng M làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn xác định không có yêu đòi nhà, không có yêu cầu giám định, không yêu cầu đo vẽ, không yêu cầu định giá đối với tài sản, và cũng không có yêu cầu khởi tố vụ án hình sự.

Phía nguyên đơn chỉ đòi hủy các hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng có sự giả mạo bà Ng để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng nêu trên.

[2.2] Trong vụ án này cần lưu ý khi thực hiện việc công chứng, chứng thực thì Cơ quan công chứng đã căn cứ vào nhiều tài liệu do các đương sự cung cấp, trong đó có cung cấp các tài liệu gồm: Giấy phép xây dựng số 497 ngày 12/7/2018; Hợp đồng thi công ép cọc ngày 18/7/2018; Hợp đồng kinh tế số 05 ngày 08/7/2018; Hợp đồng xây nhà tháng 8/2018; Biên bản bàn giao nhà giữa ông Đ và ông M ngày 02/8/2018; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

và quyền sử dụng đất ở; Tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của chủ sở hữu tài sản, tất cả đều là bản chính.

Những tài liệu này, nếu như không có những tài liệu bản chính thì không thể thực hiện được việc chuyển nhượng và cũng không thể thực hiện được việc đăng ký để cập nhật quyền sử dụng đất theo quy định, như đã nêu trên.

[2.3] Với những chứng cứ mà đương sự cung cấp nêu trên, nguyên đơn đã không yêu cầu và không đồng ý đối với việc thực hiện các trình tự tố tụng như: Giám định, đo vẽ, định giá v.v... Do đó, không có cơ sở để xác định bà Ng là người ký các hợp đồng chuyển nhượng là giả hay thật. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà Ng mà phía nguyên đơn đưa ra là giả, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho phía nguyên đơn là chưa đúng với sự thật khách quan khi giải quyết vụ án, cũng như chưa đúng với các trình tự, thủ tục tố tụng mà Bộ luật Tố tụng Dân sự đã quy định.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần tạm hoãn phiên tòa, tạm ngừng phiên tòa để các bên đương sự thực hiện quyền yêu cầu của mình trong việc hợp tác giám định tài liệu, chữ ký, chữ viết, trong việc đo vẽ, định giá cũng như thực hiện quyền yêu cầu về khởi tố vụ án hình sự, nhưng các bên đương sự đều xác định từ chối đối với các quyền yêu cầu nêu trên.

[2.5] Do đó, không có cơ sở để cấp phúc thẩm cũng như cấp sơ thẩm thực hiện các trình tự, thủ tục tố tụng này, từ đó cho thấy yêu cầu của phía nguyên đơn đã không đầy đủ các điều kiện về tài liệu, chứng cứ, để chứng minh cho nội dung khởi kiện của mình, nên cấp phúc thẩm có cơ sở sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

[4] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phía người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Bởi các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng M. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 25, 33, 35, 37, 147, 241 Bộ luật Tố tụng Dân sự.; Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Nghị quyết về lệ phí, án phí của Tòa án; Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

**Tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Tú Ng về việc đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do Văn phòng công chứng T chứng thực số 9439 vào ngày 12/7/2018 và đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do Phòng công chứng số B Tp.HCM chứng thực số 030725 ngày 02/8/2018.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Tú Ng về việc đòi hủy nội dung Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cấp nhập biến động cho ông Lê Minh Đ ngày 01/8/2018 và đòi hủy nội dung Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cấp nhập biến động cho ông Phạm Hồng M ngày 17/8/2018, trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5023/2002 do Ủy ban nhân dân Tp.HCM cấp ngày 05/3/2002.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Phía nguyên đơn bà Trần Tú Ng phải chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0049990 ngày 23/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy bà Ng đã nộp xong án phí DSST.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng M không phải chịu, hoàn trả cho ông M số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo Biên lai thu số 0094802 ngày 28/6/2021 của Cục Thi hành án Dân sự Tp.HCM.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**