

Bản án số: 553/2020/DSST

Ngày: 13/5/2020

V/v : Tranh chấp liên quan đến

“Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng

vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Cảnh

2. Ông Trần Văn Đông

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 13/5/2020, tại Phòng xử án Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 571/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2223/2020/QĐXXST-DS ngày 05/5/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Đức H1, sinh năm 1956;

2. Bà Phan Thị S, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Văn phòng công chứng T

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Ngọc Thái B, sinh năm 1986; Địa chỉ: Đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thị Vân A; Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Đường S, Khu phố B, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Ông Lê Đức H3, sinh năm 1985;

3. Ông Lê Đức T1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Phan Thị S: Ông Lê Đức H3; ông Lê Đức T1; ông Lê Đức H1.

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân quận B

Địa chỉ: Đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T; ông Phạm Đức A (Vắng mặt)

5. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: Đường Đ, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Đường Đ, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

6. Bà Trần Thị Thúy H4, sinh năm 1973;

7. Ông Nguyễn Hữu H5, sinh năm 1970;

8. Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1995;

9. Trẻ Nguyễn Minh H6, sinh năm 2003;

Người đại diện theo ủy quyền và theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H5, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

10. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận B.

Địa chỉ: Đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Hoàng Thủy N - Giám đốc Chi nhánh (Theo Văn bản ủy quyền số 13914/VPĐK –TTCD ngày 14/9/2018) (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai của các bên đương sự và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S trình bày:*

Vợ chồng ông có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng vợ chồng ông Lê Đức H1 đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên và đã bị một nhóm đối tượng lừa đảo có được. Ngày 03/12/2015, nhóm đối tượng này đã làm giả giấy tờ tùy thân của vợ chồng ông và được Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất nói trên số 030083, Quyền số 14 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2005.

Nhận thấy, Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất nói trên là trái với quy định của pháp luật nên vợ chồng ông đã làm đơn tố cáo gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận Tân Phú. Ngày 19/9/2016, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Tân Phú đã ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 404/QĐ về tội: “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức” và Quyết định bổ sung Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 04/QĐ, ngày 25/10/2016 về tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Ngày 06/10/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án và đã thông báo cho gia đình được biết.

Vợ chồng ông Lê Đức H1 nhận thấy rằng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004, địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của vợ chồng ông, từ đó đến nay gia đình ông sử dụng hoàn toàn bình thường, không tranh chấp với bất kỳ ai. Tuy nhiên, việc vợ chồng ông Lê Đức H1 bị các đối tượng dùng thủ đoạn chiếm đoạt trái pháp luật trên giấy tờ, trách nhiệm này thuộc về Văn phòng công chứng T.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng Công chứng số 030083 ngày 03/12/2015 do Văn phòng công chứng quận T đã lập.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2018, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng Công chứng số 030083 ngày 03/12/2015 của Văn phòng công chứng Quận T;

- Hủy phần thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập

nhật cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2015 theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004.

Ông H1 và bà S không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Dương Ngọc Thái B - Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng Công chứng T – trình bày:*

Ngày 03/12/2015, Văn phòng công chứng T đã nhận được yêu cầu thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030083 đối với căn nhà và đất tọa lạc tại: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi tiếp nhận yêu cầu và xem xét các hồ sơ, giấy tờ người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan, hồ sơ gồm:

- Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2004, tại trang 01 của Giấy chứng nhận thể hiện thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Đức H1 và bà Lê Thị S; Trích sao trước bạ nhà đất ngày 12/8/2015;

- Giấy tờ về nhân thân: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn của ông Lê Đức H1 và bà Lê Thị S;

- + Chứng minh nhân dân, hộ khẩu ông Nguyễn Văn H2.

Các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình nêu trên đều là bản chính.

Sau khi xem xét hồ sơ pháp lý và trao đổi với người yêu cầu công chứng, công chứng viên Văn phòng công chứng T nhận thấy yêu cầu của vợ chồng ông Lê Đức H1 và ông Nguyễn Văn H2 là phù hợp với quy định của pháp luật nên đã tiếp nhận hồ sơ và soạn thảo, giao cho ông bà đọc lại và hai bên đã đồng ý nội dung hợp đồng và ký trước mặt công chứng viên. Sau khi thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu lại các thông tin tài sản và nhân thân, đối chiếu dấu vân tay của các bên tham gia giao dịch. Công chứng viên Văn phòng công chứng đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên.

Căn cứ theo Điều 41, 42, 47 Luật Công chứng 2014, việc chứng nhận Hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

** Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Văn H2 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông H2 hiện tại là người đứng tên chủ sở hữu tại căn nhà số Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giùm cho ông Q là bạn của ông Tùng và cũng là bạn của ông H2.

Ông H2 không biết họ tên đầy đủ cũng như địa chỉ của ông Q, ông Tùng. Ông Q nhờ ông H2 mua nhà giùm, khi mua nhà, ông chỉ đứng ở ngoài xem do người bán nói rằng nhà hiện tại đang cho thuê. Khi mua bán, ông H2 nhờ người môi giới xem xét các giấy tờ pháp lý và người môi giới xác nhận là đã đúng theo quy định của pháp luật nên ông H2 mua với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi mua nhà, ông không yêu cầu chủ bàn giao và không nhận nhà.

Đối với các thủ tục liên quan đến ngân hàng, ông hoàn toàn không biết do toàn bộ thủ tục là ông Q làm. Trước khi ký, ông H2 biết là vay ngân hàng sẽ bị đòi nợ nhưng ông Q nói rằng ông Q bị nợ xấu nên không tự vay được, nhờ ông H2 đứng tên giùm, nếu không có tiền trả thì ngân hàng sẽ bán nhà và không liên quan gì đến ông. Ông có gặp người bán tự xưng tên là Đỗ Văn H7 tại Văn phòng công chứng nhưng người này không phải là ông Đỗ Văn H7 - chủ nhà mà ông đã gặp tại Công an.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở ngày 03/12/2015 và yêu cầu Hủy cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2005 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004 thì ông H2 đồng ý nếu có căn cứ chứng minh các giấy tờ mua bán là giả mạo.

Ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng công chứng và hủy giấy chứng nhận, đồng thời không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Vũ Văn T - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đ – trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật bởi lẽ: Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của địa chỉ nêu trên đã được cập nhật chủ sở hữu mới là ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2015, cho nên Đ đã thực hiện việc thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận này cho ông Nguyễn Văn H2 vay tiền theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 13/6/2017, Tòa án nhân dân Quận 2 đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 157/2017/TLST-DS về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 phải thanh toán số tiền nợ và số tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn là 1.667.681.548 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu bảy triệu sáu trăm tám mươi một ngàn năm trăm bốn mươi tám đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1009515/HĐTD-TDN/NTS và Hợp đồng tín dụng 1211615/HĐTD-TDH/NTS ngày 28/12/2015. Kể từ ngày Quyết định/ Bản án có hiệu lực, nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền xử lý tài sản

bảo đảm là căn nhà Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, hiện tại Tòa án nhân dân Quận 2 đang tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu giữa ông Lê Đức H1 và Văn phòng công chứng T do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét đề sớm giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Trong vụ án này, phía Ngân hàng TMCP Đ không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Phạm Hoàng Thủy N – Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Chi nhánh Quận B trình bày:*

Đối với đề nghị hủy phân cấp nhật chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn H2 ngày 25/12/2015 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2561/2004 ngày 16/8/2004 do UBND quận B cấp cho ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S. Ngày 03/12/2015, vợ chồng ông H1 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn H2 theo Hợp đồng số 030083 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật nội dung thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 của Giấy chứng nhận. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật nội dung thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 của Giấy chứng nhận nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do tại thời điểm trên, Chi nhánh không hề biết về việc ông Lê Đức H1 đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2561/2004 ngày 16/8/2004.

Vì lý do công tác bà N yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và xét xử của Tòa án các cấp.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, UBND quận B trình bày:*

Năm 1999 ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S đứng tên kê khai nhà đất với diện tích 55m², diện tích xây dựng 35m², có nguồn gốc do quân đội cấp tháng 11/1986. Năm 2003 ông Hòa và bà S nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Căn cứ quyết định 04/2003/QĐUB ngày 06/1/2003 của UBND Thành phố, ngày 16/8/2004 UBND Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 2561/2004 cho ông H1 và bà S đối với phần nhà đất số Đường N, Phường H, quận B. Ngày 03/5/2015, ông H1 và bà S chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn H2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 030083 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận, sau đó đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật nội dung thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 của Giấy chứng nhận ngày 25/12/2015. Nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - CN Sài Gòn.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Hữu H5 – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền và theo pháp luật trình bày:*

Gia đình nhà ông Nguyễn Hữu H5 thuê ngôi nhà tại địa chỉ Đường N, Phường H, quận B của vợ chồng ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S từ cuối năm 2011 đến nay, khi thuê ông Nguyễn Hữu H5 và vợ chồng ông H1, bà S có lập hợp đồng bằng giấy tay, mỗi tháng thuê là 8.500.000 đồng/tháng.

Nay, vợ chồng ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S khởi kiện đối với Văn phòng Công chứng T ông không có ý kiến gì và ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giải đoạn tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình, không tự thỏa thuận, hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án và không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng Công chứng T- Luật sư Trần Thị Vân A phát biểu tranh luận: Văn phòng Công chứng T đã chứng thực Hợp đồng mua bán cho ông H1, bà S và ông H2 là đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục theo qui định tại Điều 41, Điều 42 và Điều 47 của Luật Công chứng.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ có ông Vũ Văn T trình bày: Ngân hàng tham gia tố tụng trong vụ án này có yêu cầu ông H2 trả nợ theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp là căn nhà tại địa chỉ số Đường N, Phường H, quận B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Hiện tại, Ngân hàng đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, Bản chính thông báo lệ phí trước bạ căn nhà tại địa chỉ Đường N, Phường H, quận B và bản sao Hợp đồng mua bán nhà giữa ông H1, bà S và ông H2.

Tại phiên tòa, các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Hội đồng xét xử công bố bản khai của các đương sự vắng mặt và công bố các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và do tòa án thu thập được gồm kết luận điều tra, kết quả giám định, lời khai ông H2. Các đương sự thống nhất và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, xét xử. Các đương sự được

thực hiện đầy đủ các quyền của mình, phiên tòa được thực hiện đúng thủ tục, trình tự theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ kết quả giám định của Cơ quan giám định thì dấu vân tay của ông H1 và bà S theo lưu giữ của Văn phòng công chứng T không trùng khớp với dấu vân tay của ông H1 và bà S. Căn cứ Công văn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thạnh thì đã cập nhật sang tên từ ông H1, bà S sang ông H2 là chủ sở hữu. Có sơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông H1, bà S và ông H2 do Văn phòng công chứng T chứng thực được thực hiện do một nhóm đối tượng lừa đảo nên vô hiệu. Do đó phân cập nhật sang tên ông H2 cũng vô hiệu. Có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo qui định của Pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện “ Tranh chấp hợp đồng công chứng và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn H2. Căn cứ khoản 2, 11 Điều 26; Điều 34; Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về thủ tục ủy quyền:

+ Giấy ủy quyền số 09/GUQ-VPCC ngày 17/2/2020 của Văn phòng công chứng T cho ông Dương Ngọc Thái B tham gia tố tụng là hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận.

+ Giấy ủy quyền số 13914/GUQ-BND ngày 14/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cho Phạm Hoàng Thủy N tham gia tố tụng là hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận.

+ Giấy ủy quyền số 28/GUQ-UBND ngày 13/3/2020 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Quốc T và ông Phạm Đức A tham gia tố tụng là hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận.

+ Giấy ủy quyền số 5668/2019/UQ-SeABank ngày 02/5/2019 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ cho Ông Vũ Văn T hoặc ông Lê Đức T2 đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận.

- Về tham gia tố tụng và yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ lời khai của ông Lê Đức H1 và bà S, kết quả xác minh của Công an Phường 22 Quận Bình Thạnh ngày 08/7/2019 và lời khai của ông Nguyễn Hữu H5 thì tại địa chỉ số 182 Nguyễn Hữu Cảnh phường 22 Quận Bình Thạnh có 04 nhân khẩu đang đăng ký thường trú gồm: Ông H1, bà S, ông Lê Đức H3 và Lê Đức T1 ngoài ra còn có 05 nhân khẩu đang tạm trú và thực tế cư ngụ như sau: Bà Trần Thị Thúy H4, sinh năm 1973; bà Phan Thị T, sinh năm 1931; ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1995; ông Nguyễn Hữu H5, sinh năm 1970 và trẻ Nguyễn Minh H6 sinh năm 2003. Do đó, Tòa đưa những người này tham gia tố tụng trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, Ngân hàng TMCP Đ có đơn yêu cầu ông Lê Văn H2 trả nợ tín dụng và xử lý tài sản thế chấp là căn nhà 182 Nguyễn Hữu Cảnh Quận Bình Thạnh. Xét thấy, trước khi ông H1 bà S khởi kiện Văn phòng Công chứng T thì Ngân hàng TMCP Đ đã khởi kiện đối với ông Lê Văn H2 về việc thanh toán hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với căn nhà Đường N, Phường H, quận B tại Tòa án Nhân dân Quận 2 và hiện nay Tòa Quận 2 đang tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết của vụ án này. Do đó, Tòa không thụ lý yêu cầu của Ngân hàng trong vụ án này.

Về phía chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Hữu H5, bà Trần Thị Thúy H4, ông Nguyễn Mạnh K ông Lê Đức H3 và ông Lê Đức T1, đều có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử. Tòa xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ 02 lần tham gia tố tụng nhưng Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Phan Thị T vắng mặt. Tòa xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng Công chứng số 030083 ngày 03/12/2015 của Văn phòng công chứng Quận T;

- Hủy cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 trong giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2005 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004

Xét thấy:

[2.1] Căn nhà số Đường N, Phường H, quận B được UBND Quận Bình Thạnh cấp GCN Quyền sử dụng đất ngày 16/8/2004 cho ông Lê Đức H1 và vợ là bà Phan Thị S cùng thường trú tại địa chỉ số Đường N, Phường H, quận B. Vào khoảng cuối tháng 11/2015, ông H1 bà S phát hiện mất Giấy chứng nhận nhà đất căn nhà này. Sau đó, ông H1 và bà S làm đơn báo mất và làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận nhà, đất nói trên. Sau khi biết căn nhà của mình đã được sang

tên cho Nguyễn Văn H2, ông H1 và bà S đã làm đơn tố cáo gửi cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận Tân Phú. Ngày 03/12/2015 Văn phòng Công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 030083 đối với căn nhà tại địa chỉ số Đường N, Phường H, quận B giữa bên chuyển nhượng là các đối tượng đóng giả ông H1 và bà S với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H2. Ngày 25/12/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật ông Nguyễn Văn H2 vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của căn nhà 182 Nguyễn Hữu Cảnh cho Ngân hàng Đ để vay số tiền 1,5 tỷ đồng.

Theo Công văn số 4670/CV-PC02(D98) về việc cung cấp tài liệu chứng cứ ngày 06/9/2018 Cơ quan cảnh sát điều tra trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ngày 19/9/2016 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận Tân Phú tiến hành khởi tố vụ án “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức” theo đơn tố cáo của ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S. Ngày 25/10/2016, cơ quan CSĐT công an Quận Tân Phú ra quyết định bổ sung Quyết định khởi tố vụ án hình sự “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với vụ án trên. Ngày 7/11/2016, Viện kiểm sát nhân dân Quận Tân Phú ra quyết định chuyển vụ án trên đến cơ quan cảnh sát điều tra theo thẩm quyền. Ngày 05/10/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định tạm đình chỉ vụ án trên. Hiện nay, do chưa xác định được bị can của vụ án (là những người giả danh ông H1 và bà S) nên cơ quan cảnh sát điều tra chưa có căn cứ đề phục hồi điều tra.

Căn cứ theo qui định tại Điều 52 Luật công chứng 2014: 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*”.

Ông Lê Đức H1, bà Phan Thị S là chủ sở hữu căn nhà 182 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22. quận Bình Thạnh có quyền khởi kiện trong vụ án này.

[2.2] Theo kết luận Giám định số 831/KLGĐ-TT ngày 05/7/2016 của phòng kỹ thuật Công an hình sự kết luận: Chữ ký trên hợp đồng số 030083 nói trên không phải do ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S ký ra, dấu vân tay trên hợp đồng cũng không phải của Lê Đức H1 và Phan Thị S; các dấu vân tay đứng tên Nguyễn Văn H2 trên hợp đồng và trên CMND photo đều là của H2; hình con dấu trên hợp đồng này là của Văn phòng Công chứng T.

- Lời khai của ông Nguyễn Văn H2 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông H2 có gặp người bán tự xưng tên là Đỗ Văn H7 tại Văn phòng Công chứng T, nhưng người này không phải là ông Đỗ Văn H7 - chủ nhà mà ông đã gặp tại Công an.

- Lời khai của ông H1 và bà S xác định việc không giao kết hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng T với ông H2 .

- Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều thống nhất không có ý kiến gì với kết luận giám định của cơ quan giám định.

Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 qui định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*”,

Có cơ sở xác định những người ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất với ông Lê Văn H2 tại phòng công chứng T có chữ ký và dấu vân tay không phải của ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S là chủ sở hữu căn nhà Đường N, Phường H, quận B. Điều này cũng thể hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất giao kết giữa ông Lê Đức H1, bà Phan Thị S với ông Nguyễn Văn H2 do Văn phòng công chứng Quận T Công chứng số 030083 ngày 03/12/2015 không thể hiện ý chí bán nhà của ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S là chủ sở hữu.

Điều 127 qui định Giao dịch dân sự vô hiệu “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.*”

Chiếu theo các qui định trên của Bộ luật Dân sự 2015 với lời khai của đương sự, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà, đất số Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Công chứng số 030083 ngày 03/12/2015 do Văn phòng công chứng Quận T chứng thực giữa bên bán Lê Đức H1, bà Phan Thị S và bên mua ông Nguyễn Văn H2 là vô hiệu. Vì hợp đồng mua bán công chứng vô hiệu nên cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004, địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2005 cũng không có giá trị pháp lý. Nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Về xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này xác định được thiệt hại từ hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và có yêu cầu bồi thường thiệt hại thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo qui định tại Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.4] Tại phiên tòa hôm nay, phía Ngân hàng TMCP Đ xác nhận đang lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của ông Lê Văn H2. Phía ông H1 và bà S đề nghị sẽ yêu cầu nhận lại bản chính Giấy chứng nhận nói trên trong vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Lê Văn H2 và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí và được hoàn lại án phí tạm nộp.

Văn phòng Công chứng T phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2, 11 Điều 34, Điều 37, Khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127. Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 52 Luật Công chứng 2014

Căn cứ 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] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức H1 và bà Phan Thị S.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất tại Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Công chứng số 030083, ngày 03/12/2015 của Văn phòng công chứng Quận T giữa bên bán Lê Đức H1, bà Phan Thị S Bên và mua ông Nguyễn Văn H2 vô hiệu.

- Hủy phần thay đổi về chủ sở hữu tại trang 3 giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B cập nhật cho ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 25/12/2005 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2561/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/8/2004, địa chỉ: Đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Án phí:

- Văn phòng Công chứng T phải nộp án phí DSST là 300.000 đồng.

- Hoàn lại án phí tạm nộp cho ông H1 và bà S 300.000 đồng theo Biên lai tạm nộp số AA 2017/0011042 ngày 08/5/2018 của Chi cục Thi hành án Quận Tân Phú.

[3] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TANDCC tại TPHCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu

Đặng Huyền Phương