

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 400/2019/DS - ST

Ngày: 19/9/2019

*V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Út

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên.
2. Ông Nguyễn Bảo Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy, thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 597/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc “tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Xuân M, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/25/20/43C Đường G, phường C, quận D, Tp.H

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

Văn Phòng công chứng X

Địa chỉ: 1272B Đường Đ, phường M, Quận E, Tp.H

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh K – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: 1272B Đường Đ, phường M, Quận E, Tp.H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị Bích N trình bày:

Khoảng ngày 01/3/2017 bà N có đăng báo bán căn nhà số 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H. Sau khi đăng báo bán nhà thì có nhiều khách hàng đến xem nhà, bà có cho khách hàng xem giấy tờ nhà và bị đánh tráo giấy chủ quyền nhà lúc nào không hay. Khoảng ngày 14/3/2017 có người cầm hợp đồng ủy quyền với nội dung bà N ủy quyền cho bà Đỗ Xuân M được quyền quản lý, trông coi, xây dựng, cho thuê, bán ... theo hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng X chứng nhận, số công chứng 00422 ngày

14/3/2017. Sau khi có người đem hợp đồng ủy quyền của bà N cho bà M đến tìm bà N thì bà N có trình báo với cơ quan công và đến Văn phòng công chứng X yêu cầu cung cấp hợp đồng ủy quyền nói trên cho bà N. Khoảng cuối tháng 3/2017 có người đàn ông cầm hợp đồng mua bán căn nhà số 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H để gặp bà N và yêu cầu bà N giao nhà vì người này đã mua căn nhà trên do bà Đỗ Xuân M ký hợp đồng mua bán. Tháng 6/2017 bà N làm đơn gửi Ủy ban nhân dân quận P yêu cầu cấp lại giấy chủ quyền thì được hướng dẫn trình báo cơ quan công an. Tháng 7/2018 công an quận P đã thu hồi giấy chủ quyền nhà và giao lại cho bà N. Do đó, nay bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của bà N cho bà Đỗ Xuân M theo hợp đồng ủy quyền số 00422 ngày 14/3/2017 do Văn phòng công chứng X chứng nhận. Vì hợp đồng này giả tạo, không phải do bà N lập.

Bị đơn Bà Đỗ Xuân M vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng X do ông Nguyễn Thanh H làm đại diện trình bày: Ngày 14/3/2017 bà Trần Thị Bích N và bà Đỗ Xuân M có đến Văn phòng công chứng X yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với nhà đất số 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H với các giấy tờ xuất trình gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 209932 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Trần Thị Bích N, giấy chứng minh nhân dân số 023120909 của bà Trần Thị Bích N, sổ hộ khẩu của bà N, chứng minh nhân dân số 024985795 của bà Đỗ Xuân M, sổ hộ khẩu của bà M. Sau khi kiểm tra giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình nhận thấy các giấy tờ hợp lệ, nội dung yêu cầu công chứng không sai pháp luật, đạo đức xã hội nên công chứng viên đã soạn thảo dự thảo hợp đồng ủy quyền. Sau khi hai bên tham gia giao dịch đọc lại dự thảo hợp đồng ủy quyền và đồng ý với nội dung dự thảo, công chứng viên tiến hành cho các bên ký hợp đồng. Đến ngày 27/3/2017 do nghi ngờ bà Trần Thị Bích N là người ký đứng ủy quyền không phải là chủ sở hữu thật sự của tài sản nêu trên nên Văn phòng công chứng X đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai quận P và nhận thấy có dấu hiệu giả mạo chủ sở hữu nhà đất để chứng nhận ủy quyền. Ngày 14/12/2017 cơ quan cảnh sát điều tra công an quận P có tiến hành giám định chữ ký và dấu vân tay trên bản lưu hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng X. Theo ông được biết kết quả giám định xác định chữ ký của bà N tại Văn phòng công chứng X không phải do cùng một người viết ra. Nay, bà N có yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền số 00422 do Văn phòng công chứng X chứng nhận, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay:

Nguyên đơn, bà Trần Thị Bích N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền do bà N ủy quyền cho bà Đỗ Xuân M số công chứng 00422 do Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 14/3/2017 là vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn, bà Đỗ Xuân M vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng X có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Pháp luật về tố tụng:

Nguyên đơn, bà Trần Thị Bích N khởi kiện “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu”. Bị đơn, bà Đỗ Xuân M có nơi cư trú tại quận D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, bà Đỗ Xuân M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng X là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Pháp luật về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền do bà N ủy quyền cho bà Đỗ Xuân M thực hiện việc quản lý, trông coi, khai thác công dụng, xây dựng (lập thủ tục xin phép xây dựng, tiến hành xây dựng, hoàn công, đăng ký sở hữu...), cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bất động sản tọa lạc tại 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H theo hợp đồng ủy quyền số 00422 do Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 14/3/2017 vô hiệu do việc ủy quyền nêu trên là giả tạo.

Qua diễn biến tại phiên tòa, phần trình bày, tranh luận của các bên và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Căn cứ Kết luận số 58/KLGD-TT của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố H xác định: Chữ viết họ tên “Trần Thị Bích N”, chữ viết có nội dung “đã đọc và đồng ý” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Trần Thị Bích N trên 04 tài liệu mẫu so sánh không do cùng một người viết ra. Hai dấu vân tay đứng tên “Trần Thị Bích N” trên tài liệu cần giám định không trùng giống với dấu vân tay của Trần Thị Bích N trên tài liệu mẫu so sánh. Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký đứng tên “Trần Thị Bích N” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký đứng tên Trần Thị Bích N trên 04 tài liệu so sánh có do cùng một người ký ra hay không. Tuy nhiên, tại phần trình bày của ông Nguyễn Thanh K – đại diện Văn phòng công chứng X xác nhận quy trình công chứng được thực hiện như sau: Sau khi nhân viên Phòng công chứng thảo xong nội dung ủy

quyền sẽ kiểm tra chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên yêu cầu công chứng và tài liệu đính kèm yêu cầu công chứng, nếu hợp lệ sẽ hướng dẫn các bên tiến hành lấy dấu vân tay và cho ký tên vào hợp đồng. Như vậy, mặc dù kết luận giám định không xác định được chữ ký của bà Trần Thị Bích N trên hợp đồng ủy quyền và mẫu chữ ký yêu cầu giám định là có phải do cùng một người ký hay không nhưng xác định dấu vân tay và chữ viết tên Trần Thị Bích N là không cùng của một người nên có đủ căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền nêu trên là giả tạo vì bà N xác định chưa từng đến Văn phòng công chứng X để công chứng bất kỳ nội dung gì và cũng không biết bà Đỗ Xuân M là ai. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3 Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 09/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị Bích N:

Hợp đồng ủy quyền do bà Trần Thị Bích N ủy quyền cho bà Đỗ Xuân M ký ngày 14/03/2017 tại Văn phòng công chứng X số công chứng 00422 với nội dung bà Đỗ Xuân M thực hiện việc quản lý, trông coi, khai thác công dụng (lập thủ tục xin phép xây dựng, tiến hành xây dựng, hoàn công, đăng ký sở hữu...), cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bất động sản tọa lạc tại 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H; Cho thuê, bán – chuyển nhượng (bao gồm cả việc nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc bán – chuyển nhượng) hoặc tặng cho, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào (nghĩa vụ của bên A hoặc không phải bên A) do bên B tự lựa chọn và quyết định đối với bất động sản tọa lạc tại 137/8 Đường T, phường L, quận P, Tp.H theo quy định pháp luật... là vô hiệu.

2/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) do bà Đỗ Xuân M phải nộp. Hoàn lại cho bà Trần Thị Bích N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0037104 ngày 28/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về quyền kháng cáo:

Bà Trần Thị Bích N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đỗ Xuân M, Văn phòng công chứng X được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 qui định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tân Bình;
- Đường sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Hồng Út

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Trung Kiên

Nguyễn Bảo Lâm

Trần Thị Hồng Út

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Tân Bình;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ vụ án;

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

Tô Trần Ái Vy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Lan

Đặng Văn Quý

Tô Trần Ái Vy

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Tân Bình;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án;

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

Tô Trần Ái Vy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lâm Thị Thanh Thúy – Đỗ Quang Lý

Ngô Trương Bảo

Nơi nhận:

- TAND Tp. HCM ;
- VKSND Q. Tân Bình ;
- Chi cục THADS Q.TânBinh ;
- Đường sự ;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án ;

Ngô Trương Bảo

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