

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
TP. HÀ NỘI**

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

Bản án số: 19/2021/DSST

Ngày: 26/05/2021

*V/v 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 HUYỆN SÓC SƠN – TP HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Việt Hùng**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đăng Hải**

Bà **Nguyễn Bích Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Tô Ngọc Lâm** – Thư ký Tòa án nhân dân H.Sóc Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Lan** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 05 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn – TP Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2020/TLST- DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2020/QĐXX-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1956

Địa chỉ: thôn Đ X, xã Q T, H.Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Văn Phòng công chứng **Ph Tr Tr**.

Địa chỉ: Số x, tổ y, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Trung Tr1**, Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng là: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số x, tổ y, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là Bà **Lê Thị Thanh H**, sinh năm

1965; Địa chỉ: g Trần Bình Trọng, phường Gò Vấp, TP.HCM

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1959

Địa chỉ: thôn Đ X, xã Q T, H.Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

2. Anh **Nguyễn Hùng Tr2**, sinh năm 1990.

Trú tại: Lô a, tổ b, phường Y H, quận Cầu Giấy, TP.Hà Nội.

3. Anh **Trần Hoài N**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số c, Nõ Chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, Đống Đa, Hà Nội

4. **Ngân hàng TMCP T Ph.**

Địa chỉ: Tòa nhà TPBank số d, Lý Thường Kiệt, P.Trần Hưng Đ, Q.Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông **Đỗ Minh Ph**, chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: anh **Nguyễn Xuân Tr3**, sinh năm 1985 , chức vụ Chuyên viên xử lý nợ.

5. Ông **Phạm Trung Tr1**, Công chứng viên - trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số x Tổ y, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người làm chứng:

1. Ông Chu Trường Gi, sinh năm 1979

2. Bà Nguyễn Thị Ánh Đ, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 40 Thủ Lệ, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội

(Có mặt bà D; ông Đ; bà H; Đại diện Ngân hàng anh Tr; vắng mặt bà S, anh Tr, anh N, anh Gi, bà Đ.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ làm công nhân và đã nghỉ hưu. Vợ chồng ông có tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ do UBND Huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/05/2013. Do cần vốn làm ăn, ông có nhờ vợ chồng ông Chu Trường Gi - Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Đầu tư Toàn Cầu và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh Đ

cho ông vay vốn 300.000.000 đồng, hạn khoảng từ 2 - 4 năm sẽ trả nợ và vợ chồng ông sẽ giao GCNQSDĐ cho vợ chồng Ông Gi giữ để làm tin.

- Sau khi vợ chồng ông nhờ, bà Nguyễn Thị Ánh Đ và một số người của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Đầu tư Toàn Cầu đến xem nhà đất của vợ chồng ông. Lần thứ nhất khi xem nhà xong, bà Đ và một số người khác (khoảng 4. 5 người, ông không nhớ cụ thể là ai) đến lần 2 để ký và điểm chỉ vào giấy tờ vay. Lúc bấy giờ một người đàn ông trong số những người có mặt tại nhà ông thực hiện thủ tục cho vợ chồng ông vay vốn. Người này tiến hành cho ông ký tên và lăn tay điểm chỉ. Bà Nguyễn Thị S vợ ông lăn tay điểm chỉ, không ký tên vì vợ của ông không biết chữ.

- Khi đã hoàn tất thủ tục, Bà Đ đã giao cho ông **200.000.000đ** và ông đưa GCNQSDĐ cho bà Đ. Khi đến nhà, bà Đ đã nói với ông...Bà và người của Công ty đến nhà để thực hiện thủ tục cho vợ chồng ông vay vốn. Khi ký các giấy tờ, ông không đọc và cũng không ai giải thích nội dung giấy tờ, ông chỉ nghĩ đó là giấy tờ vay tiền. Hai hôm sau ông đến Công ty, thì được Ông Gi đưa nốt số tiền 100.000.000 đồng và nói với ông lãi suất vay là 0,8% /tháng. Kể từ sau đó, hàng tháng ông đã nộp số tiền 2.400.000đ để trả lãi vào tài khoản của ông Gi tại Ngân hàng Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2018)

- Sau 02 năm, vợ chồng ông đã có tiền trả nợ. Ông tìm vợ chồng ông Gi không gặp được. Công ty ông Gi không còn hoạt động tại trụ sở và đồng thời ông Gi cũng không còn ở địa chỉ thường trú.

Ngày 26/12/2019 ông đến Phòng công chứng, nhận bản sao Hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn nhà của ông năm 2016. Ông rất ngạc nhiên về việc “ Ông chỉ thể chấp GCNQSDĐ để vay 300.000.000đ, chứ không bán nhà, đất...tại sao lại có Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này???”. Ngày 27/12/2019, ông đến Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr thì mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN Quyền số 01TP/SCC/HĐGD ngày 28/10/2016.

- Tại Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN Quyền số 01TP/SCC/HĐGD ngày 28/10/2016, trong văn bản Hợp đồng công chứng thể hiện Bà Nguyễn Thị Ánh Đ là người làm chứng nhưng thực tế khi ký giấy tờ, Bà Nguyễn Thị Ánh

Đ nói với ông bà là người đại diện cho Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Đầu tư Toàn Cầu. Ông Nguyễn Hùng Tr2 được bà Đ giới thiệu cũng là người đại diện cho cơ quan đến làm thủ tục cho ông vay vốn, không nói là bên nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông không biết công chứng viên Phạm Trung Tr1, không ai giới thiệu có người của Văn phòng công chứng, không ai giải thích cho ông quyền và nghĩa vụ, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng. Vợ ông chỉ có mặt khi điểm chỉ còn không có mặt đầy đủ khi làm việc. Vợ chồng ông không được đọc Hợp đồng, không được ai giao cho Hợp đồng chuyển nhượng.

- Qua sự việc ông trình bày trên cho thấy, nếu như Trưởng phòng công chứng Phạm Trung Tr1 không vô trách nhiệm, không vô Đ đức nghề nghiệp, không thông đồng với ông Nguyễn Hùng Tr2 (người yêu cầu công chứng) thì ông đã không bị thiệt hại về pháp lý căn nhà gia đình của ông đang ở hiện nay

Yêu cầu Tòa án và Hội đồng xét xử giải quyết

- Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện Sóc Sơn – Hội đồng xét xử giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện là vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo.

- Đề nghị xử lý vi phạm của Công chứng viên ông Phạm Trung Tr1 theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp.

- Ông không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Bị đơn - Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr do Người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị D trình bày:

Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Hùng Tr2 cung cấp, toàn bộ hồ sơ là bản photo copy hồ sơ bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ, sổ hộ khẩu gia đình ông Đ, chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S, giấy đăng ký kết hôn của vợ chồng ông Đ và bà S là của bên chuyển nhượng (bên A).

Bên nhận chuyển nhượng (bên B) là anh Nguyễn Hùng Tr2 gồm chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân;

Sau khi sơ bộ kiểm tra trên hệ thống Uchi tài sản trên đủ điều kiện giao dịch và toàn bộ các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ trên có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật công chứng. Trong quá trình kiểm tra và tiếp nhận văn phòng được anh Nguyễn Hùng Tr2 cung cấp cho biết bà Nguyễn Thị S không biết đọc và không biết viết, vì vậy Công chứng viên có yêu cầu anh Nguyễn Hùng Tr2 mời người làm chứng cho bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Hùng Tr2 đã mời và giới thiệu chị Nguyễn Thị Ánh Đ là người làm chứng, Công chứng viên kiểm tra người làm chứng đủ năng lực theo quy định của pháp luật, anh Nguyễn Hùng Tr2 bên B cho biết vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S vì bận công việc và lý do riêng không đến trụ sở Văn phòng công chứng được và yêu cầu được công chứng tại nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ tại thôn Đ X, xã Q T, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Tại trụ sở văn phòng, trên cơ sở bản phô tô đã cung cấp đã đầy đủ thông tin về tài sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, Công chứng viên đã soạn thảo toàn bộ văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; soát lại các thông tin đầy đủ chính xác, soạn thảo sẵn toàn bộ văn bản; ngay sau đó Công chứng viên mang hồ sơ văn bản đi cùng anh Nguyễn Hùng Tr2, chị Nguyễn Thị Ánh Đ cùng một người nữa đi cùng đến nhà ông Nguyễn Văn Đ tại thôn Đ X, xã Q T, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để ký văn bản công chứng; Khi đến nhà gặp ông Đ và bà S. Trước khi làm thủ tục ký kết đã giới thiệu công chứng viên với vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ đã mời vào nhà để làm thủ tục; trước khi làm thủ tục ký văn bản công chứng Công chứng viên đã xuất trình thẻ công chứng viên và giới thiệu là công chứng viên Phạm Trung Tr1, Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr đến để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhà ông bà; Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Đ, chứng minh của bà Nguyễn Thị S, sổ hộ khẩu gia đình ông Đ, giấy kết hôn của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S; giấy chứng minh, sổ hộ khẩu và tình trạng hôn nhân của anh Nguyễn Hùng Tr2; chứng minh thư, sổ hộ khẩu của chị Nguyễn Thị Ánh Đ. Sau khi kiểm tra đối chiếu các thông tin đã chính xác với văn bản, Công chứng viên đã đưa văn bản cho ông Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Hùng Tr2 tự đọc văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và đưa văn bản cho chị Nguyễn Thị Ánh Đ đọc cho bà Nguyễn Thị S nghe toàn bộ văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi mọi người đã đọc và nghe xong Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý sau khi ký vào văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đồng ý không có ý kiến gì khác; Công chứng viên đã lần lượt cho từng người ký và lăn tay điểm chỉ vào văn bản, cho bà Nguyễn Thị S lăn tay điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng và cho chị Nguyễn Thị Ánh Đ ký bên cạnh xác nhận và ký trang người làm chứng theo quy định của Luật công chứng tất cả đều ký và điểm chỉ trước mặt.

Sau khi hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Hùng Tr2 về trụ sở văn phòng để hoàn tất thủ tục hồ sơ lưu in uchi và ký đóng dấu văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bốn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Hùng Tr2 để đi làm thủ tục sang tên và chuyển cho bên chuyển nhượng, anh Nguyễn Hùng Tr2 đã nhận.

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định về hành vi thủ tục tiến hành công chứng của Công chứng viên Phạm Trung Tr1: Từ quá trình tiếp nhận hồ sơ và soạn thảo văn bản thực hiện việc ký kết Hợp đồng công chứng đều tuân thủ đúng theo Luật công chứng. Về hình thức của Hợp đồng (các điều khoản của Hợp đồng đều tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Đối với anh Nguyễn Hùng Tr2 và anh Trần Hoài N quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa anh Tr và anh N đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt cũng như niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng anh Tr và anh N đều vắng mặt không có lý do. Do vậy Tòa án không ghi được ý kiến của anh Tr và anh N.

- Bà Nguyễn Thị S vắng mặt, Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thanh H có ý kiến: Bà thống nhất ý kiến đã trình bày của ông Đ.

- **Ngân hàng TMCP T Ph:** Người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Xuân Tr3 có ý

kiến trình bày: Sau khi Ngân hàng Tiên Phong nhận được thông báo thụ lý vụ án và thông báo tham gia phiên hòa giải và công khai chứng cứ cũng như diễn biến tại phiên tòa, đại diện ngân hàng nhận thấy: Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện vô hiệu là không có căn cứ. Vì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm, nội dung và hình thức của Hợp đồng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; Các bên tham gia ký kết Hợp đồng đều đáp ứng theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía Ngân hàng. Về phía Ngân hàng không có yêu cầu đề nghị gì.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Thư ký Tòa án; Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn, đại diện Ngân hàng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Tr, anh N đã được tòa án triệu tập và tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định nhưng anh Tr anh N đều vắng mặt là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

- Về ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 266; 267; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117; Điều 194, Điều 401, Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử: - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc đề nghị Tòa án Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr công chứng hoàn toàn vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo. Trả

lại quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ thông qua việc khôi phục GCNQSDĐ, thửa đất 115b1, tờ bản đồ 08 thôn Đ X, xã Q T, Sóc Sơn.

- Đối với yêu cầu xử lý vi phạm của Công chứng viên ông Phạm Trung Tr1 theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không xem xét.

Do các bên không yêu cầu về việc xem xét giải quyết về Hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Trường hợp sau khi giải quyết vụ án có phát sinh thiệt hại liên quan đến Hợp đồng thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết.

Án phí: Ông Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Trả lại ông Đ tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Văn Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn giải quyết Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hiện Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr có trụ sở tại địa chỉ: Số x, tổ y, thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Hùng Tr2 và anh Trần Hoài N theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ngày 21/12/2020, anh Tr vắng mặt không có lý do nên Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất. Tại phiên tòa tiếp theo, anh Tr và anh N tiếp tục vắng mặt không có lý do và tại phiên tòa ngày 22/3/2021 Bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa; Ngày 21/4/2021 có Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa; Tại phiên tòa ngày hôm nay, anh Tr, anh N tiếp tục vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử vắng mặt anh Tr, anh N theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quyền khởi kiện: Theo Điều 45 Luật công chứng quy định về Người được đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: “ Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật.” Trong vụ án này, ông Nguyễn Văn Đ là chủ quản lý tài sản nhà đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ do UBND Huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/05/2013 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện. Do đó ông Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu khởi kiện.

2.2. Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 28/10/2016 ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hùng Tr2 và đã được Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr thực hiện việc công chứng.

Ngày 27/12/2019, ông Đ đi đến Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr xin nhận bản sao Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mua bán Thửa đất 115b1, Tờ bản đồ số 08, Thôn Đ X, xã Q T, Huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội. Ngày 27/12/2019, thì ông Đ mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN Quyền số 01TP/SCC/HĐGD ngày 28/10/2016 giữa vợ chồng ông và anh Nguyễn Hùng Tr2 và ông Đ cho rằng văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2016 là trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 154 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Đến ngày 20/5/2020 ông Đ có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, vì vậy đơn khởi kiện của ông Đ còn thời hiệu khởi kiện.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn Đ và ý kiến của Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr HĐXX thấy rằng:

* Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ: Ngày 28/10/2016 ông Nguyễn Văn Đ xác nhận vợ chồng ông có ký kết, lăn tay điểm chỉ vào một số văn bản, giấy tờ in sẵn, khi ký kết các giấy tờ, vợ chồng ông không đọc và cũng không ai giải thích nội dung giấy tờ cho vợ chồng ông, ông chỉ nghĩ đó là giấy tờ vay tiền. (Trước đó ông xác nhận đã tự nguyện giao một số giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, chứng minh thư của hai vợ chồng, bìa hộ khẩu gia đình, giấy chứng nhận kết hôn cho vợ chồng anh Tr Giang, mục đích giao ông không biết để làm gì.) Sau khi ký kết hoàn tất thủ tục giấy tờ ông đã nhận được số tiền 300.000.000đ do bà Nguyễn Thị Ánh Đ và ông Chu Trường Gi đưa cho (làm 2 lần).

Do ông nghĩ vợ chồng ông ký kết hợp đồng vay tài sản nên hàng tháng vợ chồng ông vẫn nộp số tiền 2.400.000đ để trả lãi vào tài khoản của ông Gi tại Ngân hàng Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội.

Ngày 27/12/2019, ông mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN Quyền số 01TP/SCC/HĐGD ngày 28/10/2016 giữa vợ chồng ông và anh Nguyễn Hùng Tr2. Ông không đồng ý và cho rằng giao dịch của ông với vợ chồng bà Nguyễn Thị Ánh Đ và ông Chu Trường Gi là giao dịch vay tài sản, chứ ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hùng Tr2. Do vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện Sóc Sơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện là vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo.

- Đề nghị xử lý vi phạm của Công chứng viên ông Phạm Trung Tr1 theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp.

- Ông không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

* Đại diện Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr do bà Trần Thị D đại diện có ý kiến:

Ngày 28/10/2016 Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Hùng Tr2 cung cấp, toàn bộ hồ sơ là bản photo copi hồ sơ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang

tên ông Nguyễn Văn Đ, sổ hộ khẩu gia đình ông Đ, chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị S, giấy đăng ký kết hôn của vợ chồng ông Đ và bà S là của bên chuyển nhượng (bên A).

Bên nhận chuyển nhượng (bên B) là anh Nguyễn Hùng Tr2 gồm chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ kiểm tra trên hệ thống Uchi tài sản trên đủ điều kiện giao dịch và toàn bộ các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ trên có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật công chứng.

Anh Nguyễn Hùng Tr2 là người yêu cầu công chứng cho biết vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S vì bận công việc và lý do riêng không đến trụ sở văn phòng công chứng được và yêu cầu được công chứng tại nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ tại thôn Đ X, xã Q T, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Sau khi kiểm tra thông tin Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr đã soạn thảo toàn bộ văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; soát lại các thông tin đầy đủ chính xác và Công chứng viên đã in sẵn toàn bộ văn bản; hẹn thời gian ký kết Hợp đồng tại nhà ông Nguyễn Văn Đ tại thôn Đ X, xã Q T, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để ký văn bản công chứng.

Tại gia đình ông Đ, Công chứng viên đã tiến hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng Luật công chứng.

Sau khi hoàn tất thủ tục hồ sơ lưu in uchi và ký đóng dấu văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bốn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Hùng Tr2 để đi làm thủ tục sang tên và chuyển cho bên chuyển nhượng, anh Nguyễn Hùng Tr2 đã nhận.

Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr khẳng định về hành vi thủ tục tiến hành công chứng của Công chứng viên Phạm Trung Tr1: Từ quá trình tiếp nhận hồ sơ và soạn thảo văn bản thực hiện việc ký kết Hợp đồng công chứng đều tuân thủ đúng theo Luật công chứng. Do vậy đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện là giao dịch giả tạo là không đúng và không chấp nhận.

Hội đồng xét xử nhận định đối với yêu cầu của các bên:

- Đối với các giấy tờ tài liệu (của hai bên) liên quan đến việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Hùng Tr2 xuất trình gồm (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ, sổ hộ khẩu gia đình ông Đ, chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S, giấy đăng ký kết hôn của vợ chồng ông Đ và bà S) và giấy tờ của anh Nguyễn Hùng Tr2 đã cung cấp và có yêu cầu Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr thực hiện việc xác lập giao dịch Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đ và anh Nguyễn Hùng Tr2 là đúng thủ tục và quy định của Luật công chứng năm 2014.

- Đối với quy trình tiến hành thủ tục công chứng của Công chứng viên Phạm Trung Tr1 từ việc tiếp nhận hồ sơ và tiến hành kiểm tra trên hệ thống Uchi theo quy định của luật công chứng và soạn thảo văn bản Hợp đồng công chứng, tiến hành việc công chứng ngoài trụ sở đều tiến hành đúng theo Luật công chứng năm 2014.

- Đối với văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 ký thấy:

+ Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 soạn thảo là đúng theo Luật đất đai; phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

+ Về nội dung của Hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo yêu cầu của anh Nguyễn Hùng Tr2 (Bên nhận chuyển nhượng QSDĐ). Sau khi tiếp nhận thông tin do anh Nguyễn Hùng Tr2 cung cấp, Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr đã kiểm tra trên hệ thống Uchi theo quy định của luật công chứng và soạn thảo văn bản Hợp đồng công chứng, tiến hành việc công chứng ngoài trụ sở đều tiến hành đúng theo Luật công chứng.

Bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hùng Tr2; Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, đáp ứng theo yêu cầu của pháp luật khi giao kết Hợp đồng.

Về nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái Đ đức xã hội và không vi phạm pháp luật.

Việc ký kết Hợp đồng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Hùng Tr2 đều xác nhận chữ ký, chữ viết và điểm chỉ vân tay trong bản Hợp đồng đúng là chữ ký chữ viết, điểm chỉ của mình.

Tại thời điểm Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 đối với thửa đất nêu trên không có tranh chấp, ông Đ, bà S không dùng thửa đất này để cầm cố, thế chấp, không phải là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho ai. Thửa đất cũng không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo cho thi hành án. Vợ chồng ông Đ, bà S đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Đ và bà S có quyền định đoạt quyền sử dụng thửa đất này theo quy định tại Điều 194 Bộ luật dân sự.

Việc bà S không biết chữ đã có người làm chứng xác nhận và chứng kiến việc ký kết Hợp đồng theo đúng quy định của Luật công chứng năm 2014.

Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy: Trước khi ông Nguyễn Văn Đ gửi đơn ra Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn; ông đã làm đơn đề nghị xem xét tư cách Đ đức, nghề nghiệp của công chứng viên Phạm Trung Tr1 khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 gửi đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là (UBND thành phố Hà Nội - Sở Tư pháp thành phố Hà Nội). Sở Tư pháp thành phố Hà Nội đã có công văn trả lời số 3608/STP-BTTP ngày 18/10/2019 v/v Kiểm tra quy trình, thủ tục công chứng theo đơn đề nghị của công dân đối với yêu cầu và kiến nghị của ông Đ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện.

Đối với yêu cầu các Cơ quan chủ quản quản lý nghề nghiệp công chứng viên xử lý đối với ông Phạm Trung Tr1 theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp ban hành về Quy tắc Đ đức hành nghề công chứng Hội đồng xét xử thấy: Đây là lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý hành chính của các Cơ quan quản lý hành chính Nhà nước, không

thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu này của ông Nguyễn Văn Đ.

Đối với việc vợ chồng ông Đ có nhờ vợ chồng ông Chu Trường Gi - Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Đầu tư Toàn Cầu và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh Đ làm thủ tục cho ông vay vốn 300.000.000 đồng, hạn khoảng từ 2 - 4 năm sẽ trả, lãi suất vay là 0,8% /tháng. Hàng tháng ông vẫn nộp số tiền 2.400.000đ để trả lãi vào tài khoản của Ông Gi tại Ngân hàng Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2018); Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ông Đ và vợ chồng ông Gi giao dịch vay tiền là quan hệ pháp luật khác, các bên có thể khởi kiện trong vụ án khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Do các bên không yêu cầu về việc xem xét giải quyết về Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Mặc dù yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ không được chấp nhận nhưng ông là người cao tuổi nên ông không phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 266; 267; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117; Điều 194; Điều 221, Điều 401, Điều 429 Điều 579, Điều 583 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Luật công chứng 2014.

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

2. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 664/2016/HĐCN ngày 28/10/2016 do Trưởng Phòng công chứng Phạm Trung Tr1 thực hiện.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc đề nghị các Cơ quan chủ quản quản lý nghề nghiệp công chứng viên xử lý đối với Công chứng viên ông Phạm Trung Tr1 theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp ban hành về Quy tắc Đ đức hành nghề công chứng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án án phí. Ông được trả lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Sóc Sơn theo biên lai thu số 0019192 ngày 05/11/2020.

4. Quyền kháng cáo: Ông Đ, bà H, Văn Phòng công chứng Ph Tr Tr do bà D đại diện theo ủy quyền có quyền, Ngân hàng Tiên Phong có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà S, anh Tr, anh N, ông Tr1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo về phần có liên quan.

N-i nhỄn

- VKSND H. Săc S¬n;
- THADS H. Săc S¬n;
- Toµ ,n Hµ Núi;
- UBND xã Quang Tiến;
- C,c ®ư¬ng sù;
- Lưu HS, VP.

**Tm. Húi ®ảng xĐt xõ s¬ thỄm
ThỄm ph,n- Chũ tĩa phiªn tĩa**

Lê Việt Hùng