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: 214/2021/DS-PT
Ngày 23 – 4 – 2021
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Võ Phong Lưu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 4 và ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 542/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 710/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4152/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Phước V, sinh năm 1963; (có mặt)

Cư trú tại: Số X3, đường NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số X2, đường Võ Văn T, Phường P6, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: 25/5 HV, Phường P4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H (theo giấy ủy quyền ngày 04 tháng 6 năm 2020) (có mặt).

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

3.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1926 ; cư trú tại: tỉnh Québec – Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1978 (có mặt).

Cư trú tại: 6B TS, phường BN, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Chung Duy M, sinh năm 1947; cư trú tại: Brossard QC.Canada

3.3. Ông Chung Duy A, sinh năm 1950; cư trú tại: Brossard, Québec – Canada.

3.4. Bà Trần Thị Phương D, sinh năm 1948; cư trú tại: Vertu, St Laurent, Québec – Canada.

3.5. Ông Chung Duy T, sinh năm 1956; cư trú tại: Québec – Canada.

3.6. Bà Chung Thị Phương L, sinh năm 1951; cư trú tại: 2350 Thimens#104, St Laurent, Québec – Canada.

3.7. Bà Chung Thị Phương Th, sinh năm 1957; cư trú tại: 1760 Boudrias, St Laurent, Québec – Canada.

3.8. Bà Chung Tr, sinh năm 1959; cư trú tại: 1762 Boudrias, St Laurent, Québec – Canada.

3.9. Ông Lưu Tuấn G, sinh năm 1942; hộ khẩu thường trú: 124/22/65 đường Âu Cơ, Tổ 3, Cụm 1 Từ Liêm Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, ông A, bà D, ông T, bà L, bà Th, bà Tr, ông G: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 6B, đường TS, phường BN, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Phạm Hoàng Nh; cư trú tại: 20 đường 6B, Khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (đề nghị xét xử vắng mặt).

3.10. Ông Hồ Phước T (có mặt)

3.11. Bà Vương Kim U (vắng mặt)

3.12. Ông Hồ Vương Anh K (đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú tại: 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Phòng công chứng N và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ông Hồ Phước V và lời khai của phía nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông Hồ Phước V là con của bà Chung Thị H, bà Chung Thị H mất năm 2013, có 02 người con là: Hồ Phước V, sinh năm 1963 và Hồ Phước T, sinh năm 1966.

Năm 1980, do ông Chung Hữu Th1 xuất cảnh không bán được nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh nên buộc phải ủy quyền cho người thân là mẹ ông – bà Chung Thị H. Theo "Giấy phép ủy quyền nhà" số 19/GP-NĐ ngày 02/01/1980, nội dung Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho ông Chung Hữu Th1 được ủy quyền quản lý căn nhà 523/499/102 NTP cho bà Chung Thị H (bà Chung Thị H được quyền quản lý, cư ngụ tại căn nhà nói trên, không được phép bán, sang nhượng hay ủy quyền cho người khác).

Giấy ủy quyền này hiện nay ông V chỉ có bản sao, đã mất bản chính. Căn nhà ông Th1 ủy quyền cho mẹ Ông Hồ Phước V là căn nhà cũ mà hiện nay không còn, nhà mới được xây dựng nhiều tầng, mở rộng ranh giới bằng cách lấn chiếm đất công, thông hành địa dịch và ghép với một phần thửa đất tách rời bên ngoài. Bà Chung Thị H đã ở tại căn nhà nêu trên từ ngày 02/01/1980 đến lúc mất là năm 2013. Hiện nay chỉ có ông V và em ông V là ông Hồ Phước T cùng vợ ông T là bà Vương Kim U và con là Hồ Vương Anh K sinh sống tại căn nhà nêu trên, ngoài ra không còn ai khác.

Việc Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ký giấy phép cho ông Th1 được ủy quyền quản lý căn nhà nói trên cho bà Chung Thị H nên ông Th1 không được quyền tự ý hủy bỏ việc ủy quyền này mà chỉ có Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới được quyền hủy bỏ.

Việc Phòng công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà số 01158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 đối với căn nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10 giữa ông Phạm Hoàng Nh là người đại diện cho ông Chung Hữu Th1 với ông Chung Duy M là vi phạm pháp luật. Vì tài sản được công chứng mua bán là nhà trệt lợp fibro ciment được mô tả trong "Tờ bán nhà" năm 1965 là căn cứ pháp lý của hợp đồng mua bán nhà, nhưng hiện trạng thực tế là nhà cấp 2 nhiều tầng, hoàn toàn khác biệt với căn nhà được mô tả trong hợp đồng. Không có căn cứ pháp lý nào xác định căn nhà cấp 2 nhiều tầng là tài sản của ông Chung Hữu Th1. Căn nhà bê tông cốt thép 4 tầng mà ông V đang quản lý đã được Ủy ban nhân dân Quận Q10 xác định là căn nhà xây dựng không phép, lấn chiếm đất công do đó không có giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công, hay bất kỳ tài liệu nào cho thấy ông Th1 là chủ sở hữu.

Công chứng viên đã căn cứ vào bản vẽ giả mạo vẽ một căn nhà khác với căn nhà được mô tả trong "Tờ bán nhà", hợp đồng mua bán sai số liệu về diện tích thực tế. Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà có gần 50% diện tích khuôn viên và gần 50% diện tích xây dựng lấn chiếm đất công thông hành địa dịch đã được Ủy ban nhân dân Quận Q10 thẩm tra xác định xây dựng lấn chiếm đất công, chỉ đạo không công nhận là vi phạm pháp luật. Cơ sở để ông chứng minh Phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng không đúng hiện trạng nhà đất thực tế vào thời điểm công chứng là Bản vẽ hiện trạng đã được kiểm tra nội nghiệp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Sự khác nhau giữa bản vẽ do Tòa án yêu cầu lập so với bản vẽ trong hợp đồng công chứng cho thấy bản vẽ trong hợp đồng công chứng là giả mạo.

Vì vậy, Ông Hồ Phước V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng mua bán nhà số 011158/HĐ-MBN do Phòng công chứng N công chứng ngày 28/3/2013 vô hiệu.

Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông V được chấp nhận thì ông đề nghị Tòa án buộc Phòng công chứng 4 phải hoàn trả lại cho ông V chi phí đo vẽ hiện trạng theo hợp đồng phía nguyên đơn đã ký với Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng Kiến Điền số tiền là 23.039.204đ (hai mươi ba triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm lẻ bốn đồng).

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Phòng công chứng N trình bày:

Hợp đồng mua bán nhà số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 đã được Phòng công chứng N chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại Luật Công chứng năm 2006. Ông Hồ Phước V cho rằng có sự giả mạo bản vẽ nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh đó là bản vẽ giả mạo. Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà nêu trên không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của của ông V nên ông V không phải là người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại điều 52 Luật Công chứng năm 2014.

Phòng công chứng N xác định việc công chứng viên của Phòng công chứng N đã công chứng việc mua bán nhà nêu trên là căn cứ vào hồ sơ gốc và đúng chủ sở hữu, hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do các bên yêu cầu công chứng không cung cấp thông tin hiện trạng nhà cho Phòng công chứng nên công chứng viên đã căn cứ bản vẽ thực tế do Công ty Huy Hoàng lập ngày 24/3/2013 mà không đối chiếu theo giấy chủ quyền là chưa chặt chẽ. Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, Phòng công chứng N không đồng ý tuyên văn bản công chứng vô hiệu vì công chứng viên đã chứng đúng chủ sở hữu nhà, chỉ sai lệch về diện tích. Việc diện tích nhà có sự sai lệch giữa hợp đồng công chứng và thực trạng thực tế là do các bên không trung thực, khai không đầy đủ, cho nên đây không phải là lỗi của Phòng công chứng N. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì Phòng công chứng N cũng không đồng ý chịu bất cứ chi phí tố tụng nào và đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H trình bày:

Bà Trần Thị H và ông Chung Hữu Th1 (ông Th1 mất năm 2015) là vợ chồng, chung sống với nhau có 07 người con gồm:

1. Trần Thị Phương D, sinh năm 1948;

2. Chung Duy A, sinh năm 1950;

3. Chung Thị Phương L, sinh năm 1951;

4. Chung Duy T, sinh năm 1956;

5. Chung Thị Phương Th, sinh năm 1957;

6. Chung Tr, sinh năm 1959;

7. Chung Duy M, sinh năm 1947;

Tất cả các người con trên hiện đều định cư Canada.

Về nguồn gốc căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị H và ông Chung Hữu Th1 mua lại của LG ngày 27/08/1965 (có hồ sơ nhà đầy đủ, kể cả trước bạ).

Năm 1972, ông Th1, bà H xây cất lại căn nhà để đáp ứng nhu cầu ở.

Năm 1977, chính quyền địa phương kiểm tra kê khai hiện trạng nhà đất, năm 1980 ông Th1, bà H ủy quyền cho bà Chung Thị H giữ căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1993, ông Th1, bà H lấy lại căn nhà trên và đã xóa giấy ủy quyền trông coi căn nhà trên với bà H. Sau đó hai con của bà H đã mượn nhà để làm kho vật tư. Năm 2008 ông Th1 cần bán nhà để lấy tiền trị bệnh nên đã ủy quyền cho ông Lưu Tấn G làm thủ tục liên hệ cơ quan chức năng để nhận lại nhà và mua bán nhưng ông G cũng chưa thực hiện được công việc ủy quyền trên.

Năm 2013, ông Th1 ủy quyền cho ông Phạm Hoàng Nh bán căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chung Duy M (con ông Th1 và bà H) theo hợp đồng mua bán số 011158 ngày 28/3/2019 trước bạ ngày 12/4/2013. Trong khi chờ cơ quan chức năng cấp đổi số nhà thì xảy ra tranh chấp. Ông Hồ Phước V khởi kiện Phòng công chứng N công chứng hợp đồng không đủ nội dung. Việc ông V khởi kiện Phòng công chứng N là không có cơ sở.

Theo bà H thì căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà của vợ chồng bà mua và trước khi ủy quyền cho bà Chung Thị H mượn ở nhờ đã có hiện trạng như hiện tại (dựa vào bản kê khai nhà của cơ quan nhà nước năm 1977). Việc bà H và ông Th1 đã bán căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chung Duy M là trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) ông M đã giao đủ cho bà H và ông Th1 nhưng chưa có việc giao nhận nhà theo Hợp đồng chuyển nhượng vì hiện Ông Hồ Phước V, ông Hồ Phước T và vợ con ông T đang quản lý sử dụng căn nhà trên.

Vì vậy, bà Trần Thị H không đồng ý với yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu nêu trên của nguyên đơn vì căn nhà hiện hữu từ năm 1977 đến nay. Mặc dù căn nhà có thay đổi gần như hoàn toàn so với tờ mua bán nhà 1965 của Chung cư LG, phần khác đó là phần xây dựng lại của ông Th1 trước khi cho bà Chung Thị H mượn nhà, phía ông Th1 bỏ tiền ra xây dựng thể hiện tại bản kê khai nhà cửa ngày 11/12/1977 của ông Chung Hữu Th1. Nếu phía ông V chứng

minh được phía ông V đã bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa thì phía ông M, bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông V số tiền đã bỏ ra xây dựng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu thì vấn đề giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của bà H đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường Tòa án tuyên giao dịch là hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Tuy nhiên người đại diện hợp pháp của bà H khẳng định bà H không yêu cầu bồi thường trong vụ án này.

2. *Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông Chung Duy M trình bày:*

Ông Chung Duy M là con bà Trần Thị H và ông Chung Hữu Th1 (chết năm 2015). Vợ chồng ông Th1, bà H có 07 người con gồm: Trần Thị Phương D, sinh năm 1948; Chung Duy A, sinh năm 1950; Chung Thị Phương L, sinh năm 1951; Chung Duy T, sinh năm 1956; Chung Thị Phương Th, sinh năm 1957; Chung Tr, sinh năm 1959 và ông Chung Duy M, sinh năm 1947. Tất cả các người con của ông Th1, bà H hiện đều định cư tại Canada.

Căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do bà H và ông Th1 mua vào ngày 27/08/1965 của LG, thủ tục mua bán đúng quy định, có hồ sơ nhà và trước bạ đầy đủ.

Năm 1972, ông Th1, bà H xây cất lại căn nhà để ở. Năm 1977, chính quyền địa phương kiểm tra kê khai hiện trạng nhà đất. Năm 1980 ông Th1, bà H ủy quyền cho bà Chung Thị H giữ căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1993, ông Th1, bà H lấy lại căn nhà trên và đã xóa giấy ủy quyền trông coi căn nhà với bà H. Sau đó hai con của bà H đã mượn nhà để làm kho vật tư. Năm 2008, ông Th1 cần bán nhà để lấy tiền trị bệnh nên đã ủy quyền cho ông Lưu Tấn G làm thủ tục liên hệ cơ quan chức năng để nhận lại nhà và mua bán nhưng ông G cũng chưa thực hiện được công việc ủy quyền.

Đến năm 2013, ông Th1, bà H ủy quyền cho ông Phạm Hoàng Nh bán căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chung Duy M theo Hợp đồng mua bán số 011158 ngày 28/3/2019 trước bạ ngày 12/4/2013. Trong khi chờ cơ quan chức năng cấp đổi số nhà thì Ông Hồ Phước V khởi kiện Phòng công chứng N công chứng hợp đồng không đủ nội dung. Việc ông V khởi kiện Phòng công chứng N là không có cơ sở. Căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh trước khi ủy quyền cho bà Chung Thị H mượn ở nhờ đã có hiện trạng như hiện tại (dựa vào bản kê khai nhà của cơ quan nhà nước năm 1977). Bà H và ông Th1 bán căn nhà trên cho ông Chung Duy M là trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật.

Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) ông M đã giao đủ cho bà H và ông Th1 nhưng chưa có việc giao nhận nhà theo Hợp đồng chuyển nhượng vì hiện Ông Hồ Phước V, ông Hồ Phước T và vợ con ông T đang quản lý sử dụng căn nhà trên.

Ông M không đồng ý với yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu nêu trên của nguyên đơn vì căn nhà hiện hữu từ năm 1977 đến nay. Mặc dù căn nhà có thay đổi gần như hoàn toàn so với tờ mua bán nhà 1965 của Chung cư LG, phần khác đó là phần xây dựng lại của ông Th1 trước khi cho bà Chung Thị H mượn nhà, phía ông Th1 bỏ tiền ra xây dựng thể hiện tại bản kê khai nhà cửa ngày 11/12/1977 của ông Chung Hữu Th1. Nếu phía ông V chứng minh được phía ông V đã bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa thì phía ông M đồng ý hoàn trả lại cho ông V số tiền đã bỏ ra xây dựng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu thì vấn đề giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của ông M đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch là hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Tuy nhiên người đại diện hợp pháp của ông M khẳng định ông M không yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu trong vụ án này.

3. Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông Chung Duy A trình bày:

Ông Chung Hữu Th1 và bà Trần Thị H có 02 căn nhà tại Việt Nam trong đó: căn nhà số 525 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai căn nhà này mua lại Chung cư LG ngày 27/8/1965, cả hai căn nhà được xây dựng lại năm 1975 để làm trường học và nhà ở. Cả hai căn nhà của ba mẹ ông A đều có đầy đủ giấy tờ gốc hợp pháp theo quy định pháp luật của nhà nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam: tờ bán nhà ngày 27/8/1965 do LG, SG cấp, được Đô thành Trưởng phê chuẩn ngày 31/8/1965 và đóng thuế trước bạ ngày 11/9/1965, tờ kê khai thống kê nhà ngày 11/12/1977 của Uỷ ban nhân dân Phường 11, Quận Q10 trước đây, giấy tờ hiến nhà ngày 20/8/1978 căn nhà số 525 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh (hiến cho nhà nước làm trường học).

Ngày 2/1/1980, ba mẹ ông A có ủy quyền cho bà Chung Thị H quản lí nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 19/GP-NĐ do Sở Quản Lý Nhà Đất ký ngày 2/1/1980).

Ngày 18/12/1998, ba mẹ ông A có thông báo cho bà H lấy lại nhà và có làm tờ hủy bỏ giấy ủy quyền quản lí nhà, được bà H đồng ý và bàn giao hồ sơ, giấy tờ nhà.

Năm 1998, ba ông A bệnh nên không về Việt Nam, căn nhà nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh để trống. Lúc đó Ông Hồ Phước V và ông Hồ Phước T ngỏ ý thuê lại làm kho giữ thiết bị. Ba mẹ ông A đồng ý, nhưng sau nhiều năm thuê không trả tiền và không bảo trì nhà nên ông Th1 bảo ông A lấy lại nhà.

Ngày 23/5/2008, ba mẹ ông A ủy quyền cho ông Lưu Tấn G thay mặt ba mẹ ông A nhận lại căn nhà số nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành

phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/1/2013, ba mẹ ông A tiếp tục ủy quyền cho ông Phạm Hoàng Nh thay mặt ba mẹ ông A mua bán căn nhà và tài sản trên đất cho ông Chung Duy M (hợp đồng mua bán số 011158 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2013 tại Phòng công chứng N, trước bạ số 1164 ngày 12/4/2013 tại Chi cục Thuế Quận Q10).

Ba mẹ ông A có 07 người con đang định cư ở Canada như lời trình bày của ông B đại diện hợp pháp của bà H nêu trên là đúng. Ngoài ra ông Th1, bà H không có con riêng, con nuôi nào khác.

Ba mẹ ông A đã ký cam kết tài sản riêng ngày 13/09/2014 trước sự chứng kiến của các con. Căn nhà số nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh đã được bán cho ông Chung Duy M theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Chung Duy A không có bất cứ yêu cầu độc lập nào tranh chấp trong vụ án này và cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại gì về sau đối với việc mua bán giữa ba mẹ ông A và ông Chung Duy M. Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu thì vấn đề giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của các ông bà Chung Duy T, Chung Thị Phương Th, Chung Tr, Chung Thị Phương L, Trần Thị Phương D trình bày:

Ông Chung Duy T, bà Chung Thị Phương Th, bà Chung Tr, bà Chung Thị Phương L, Bà Trần Thị Phương D hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Trần Thị H, ông Chung Duy A do ông Trần Thanh B đại diện đã trình bày ở trên. Ý kiến của ông T, bà Th, bà Tr, bà L và bà D cũng hoàn toàn giống với ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà H, ông A nêu trên, không bổ sung gì thêm và cũng không ai có yêu cầu độc lập tranh chấp trong vụ án này.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vương Kim U trình bày:

Bà Vương Kim U là vợ của ông Hồ Phước T và là người đang có hộ khẩu thường trú và thực tế cư trú tại địa chỉ 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Tp. Hồ Chí Minh (một phần tầng trệt, một phần lầu 1 và trọn phần lầu 2). Bà U có góp tiền cho mẹ chồng bà là bà Chung Thị H xây dựng cơi nới sữa chữa nhà nêu trên nhiều lần, nhiều hạng mục từ năm 1980.

Vợ chồng bà U và hai con là Hồ Vương LA, Hồ Vương Anh K ở từ năm 1980 đến nay. Con gái bà U là Hồ Vương LA đã đi du học và hiện nay đang làm việc tại Singapore, không còn ở tại nhà Số X3 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà U và ông T cùng các con sinh sống ở căn nhà trên, không xác lập hợp đồng cho thuê cho bất kì ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Vương Kim U hoàn toàn đồng ý và không có yêu cầu độc lập.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hồ Vương Anh K trình bày:

Ông Hồ Vương Anh K là con của ông T và bà U, hiện nay ông Khoa đang có hộ khẩu thường trú và đang ở tại căn nhà nêu trên cùng với ông T và bà U.

Ông Hồ Vương Anh K hoàn toàn đồng ý với phần trình bày của ông Hồ Phước T và bà Vương Kim U, ngoài ra ông Khoa không có ý kiến gì khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Hồ Vương Anh K hoàn toàn đồng ý và cũng không có yêu cầu độc lập. Ông đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án.

7. Tại bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lưu Tuấn G và ý kiến của người đại diện hợp pháp của ông G trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 23/5/2008, ông Lưu Tuấn G được ông Chung Hữu Th1 và bà Trần Thị H ủy quyền thay mặt ông Th1, bà H giao dịch với cơ quan chức năng, tòa án, kể cả việc thực hiện các thủ tục tại tòa án Việt Nam như: viết và ký đơn khởi kiện, thay mặt ông bà tại tòa án và quyết định tất cả các việc khác với mục đích thu hồi căn nhà 523/2 đường NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà H cùng các người khác di chuyển khỏi ngôi nhà trên; được quyền quản lý, bán căn nhà 523/2 đường NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh; được phép ủy quyền cho người khác trong từng phần công việc. Thời hạn ủy quyền đến khi ông Th1 và bà H làm giấy hủy bỏ ủy quyền.

Ông Lưu Tuấn G đã nộp đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Q10, TP.HCM họp hòa giải, đề nghị bà Chung Thị H trả nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, TP.HCM đúng theo pháp luật.

Ngày 29/5/2008 Ủy ban nhân dân Quận Q10, TP.HCM ra thông báo số 4036/TB-UBND với nội dung: pháp lý căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, TP.HCM thuộc sở hữu tư nhân của ông Chung Hữu Th1, bà Trần Thị H và nó có hiện trạng được kê khai ngày 11/12/1977. Ông Hồ Phước V nộp hồ sơ gửi cơ quan chức năng tại địa phương xin cấp phép xây dựng căn nhà 523/2 đường NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Ủy ban nhân dân Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời bằng văn bản là không cấp giấy phép xây dựng được vì bà H chỉ được quản lý, cư ngụ căn nhà trên, không được phép bán, sang nhượng hay ủy quyền cho người khác (trích nội dung giấy ủy quyền số 19/GP-NĐ ngày 02/01/1980 của Giám đốc Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 27/02/2009 ông Lưu Tuấn G có đơn đề nghị hòa giải tranh chấp với bà Chung Thị H, Ủy ban nhân dân Phường P8, Quận Q10, TP.HCM tổ chức hòa giải ngày 19/3/2009, bà Chung Thị H đã có thông báo ngày 17/03/2009 không dự phiên họp, ý thuận trả nhà không tham gia tranh chấp.

Thời gian từ ngày 20/3/2009 đến 16/01/2013 ông Lưu Tuấn G có liên lạc với ông Chung Hữu Th1, bà Trần Thị H thông báo hiện trạng công việc đã ủy quyền và đề nghị ông Th1, bà H thiết lập văn bản hủy giấy ủy quyền cho ông G.

Thời gian từ ngày 23/5/2008 đến 01/10/2019 ông G xác nhận không ủy quyền và chuyển nhượng cho ai căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông G xác định ông không có tranh chấp gì đối với hợp đồng ủy quyền trên. Ông không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này. Tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng Nh trình bày:

Ngày 16/1/2013, ông Phạm Hoàng Nh được ông Chung Hữu Th1, bà Trần Thị H ủy quyền được thay mặt và nhân danh ông Th1 và bà H bán đích danh căn nhà 523/2 NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chung Duy M. Thời hạn ủy quyền là ba năm kể từ ngày lập giấy ủy quyền. Ông Nh đã thực hiện theo đúng nội dung giấy ủy quyền trên và đã bán căn nhà trên cho ông Chung Duy M theo đúng trình tự, thủ tục cơ quan có thẩm quyền quy định. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Ngày 12/4/2013 ông Nh đã thực hiện đóng thuế thu nhập cá nhân cho việc ủy quyền mua bán căn nhà trên tại Chi cục thuế Quận Q10.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng Nh hoàn toàn không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu thì vấn đề giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 710/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 228, Điều 266 của Bộ Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 điều 93 Luật nhà ở 2006; Điều 122, 127, 137, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 52 Luật Công chứng 2014; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự,

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Hồ Phước V.

Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ Số X3 (số cũ 523/499/102) đường NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Chung Hữu Th1 và bà Trần Thị H ủy quyền ông Phan Hoàng Nh đại diện với bên mua là ông Chung Duy M, do Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị H và các ông, Bà Trần Thị Phương D, Chung Duy A, Chung Thị Phương L, Chung Duy T, Chung Thị Phương Th, Chung Tr phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Chung Duy M số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2020, bị đơn Phòng công chứng N kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Nếu không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 22/6/2020, ông Trần Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm

Người kháng cáo Phòng công chứng N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người kháng cáo ông Trần Thanh B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Hồ Phước V.

Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đương sự nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Người kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng nên dẫn đến việc phán quyết tại phần quyết định là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có kháng cáo.

Nguyên đơn Ông Hồ Phước V trình bày không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận

Bị đơn Phòng công chứng N bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung các ý sau đây:

Thứ nhất, văn bản công chứng không làm phát sinh bất cứ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến Ông Hồ Phước V. Vì vậy, Phòng công chứng N cho rằng Ông Hồ Phước V hoàn toàn không có quyền khởi kiện Phòng công chứng N để yêu cầu Tòa tuyên bố văn bản công chứng số vô hiệu.

Thứ hai, hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Công chứng viên vi phạm pháp luật khi thực hiện công chứng là không có cơ sở.

Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét kỹ quy trình, thủ tục thực hiện công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006 khi đưa ra nhận định Công chứng viên không tiến hành xác minh hiện trạng trước khi thực hiện công chứng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật công chứng năm 2006.

Thứ tư, bản vẽ hiện trạng do Ông Hồ Phước V lập năm 2018 là bản vẽ ghi nhận hiện trạng của tài sản tại thời điểm năm 2018, bản vẽ này không thể chứng minh tại thời điểm công chứng vào năm 2013, căn nhà có hiện trạng như vậy. Việc tòa sơ thẩm căn cứ vào một bản vẽ được lập sau thời điểm công chứng hợp đồng tới 05 năm mà trong đó bao hàm cả phần diện tích nhà đất mà Nhà nước không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bên bán vì xây dựng trên đất công sản để cho rằng đối tượng của hợp đồng mua bán không đúng với thực tế là không bảo đảm tính khách quan và không đúng quy định của pháp luật.

Thứ năm, việc Ông Hồ Phước V đo vẽ lại hiện trạng tài sản là nhằm có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình tại Tòa án vì vậy Ông Hồ Phước V phải tự chi trả phần chi phí này. Phòng công chứng N không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc buộc Phòng công chứng N, thành phố Hồ Chí Minh phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ của nguyên đơn.

Từ các căn cứ trên, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B trình bày:

Bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và trình bày bổ sung như sau: phía nguyên đơn Ông Hồ Phước V không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong giao dịch hợp đồng công chứng. Hợp đồng công chứng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Căn nhà trên được Ông Th1 Bà H xây dựng lại năm 1976 đến năm 1977 (trước khi uỷ quyền cho bà H) đã có kê khai nhà là hiện trạng căn nhà như hiện nay. Toà án cấp sơ thẩm sử dụng bản vẽ không đúng thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Ông Hồ Phước V.

Nguyên đơn Ông Hồ Phước V trình bày bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung như sau:

Nguyên đơn là người hiện đang cư trú tại căn nhà 523/2 NTP. Nguyên đơn cùng mẹ là bà Chung Thị H là người xây dựng, duy tu căn nhà. Giao dịch mua bán nhà ở trên ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng như những người hiện đang ở tại căn nhà trên do đó nguyên đơn có quyền khởi kiện văn bản công chứng. Đối tượng công chứng là căn nhà có diện tích khuôn viên, diện tích sử dụng theo bản vẽ đính kèm là bản vẽ giả mạo hoàn toàn sai với giấy tờ xác định sở hữu căn nhà. Giấy tờ để công chứng viên xác định quyền sở hữu trong văn bản hợp đồng công chứng mâu thuẫn nhau. Bản vẽ Công ty HH là sai hoàn toàn với hiện trạng. Từ đó, đề nghị bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phước T đồng ý với phần trình bày của ông V và không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Hợp đồng công chứng có nội dung không phù hợp quy định pháp luật. Bản vẽ là không đúng quy định, có sự thay đổi hiện trạng nhà, khi giao dịch các bên chỉ chứng minh về chủ quyền mà không cung cấp thiết kế kèm theo. Các bên tham gia giao dịch không khai báo thông tin thay đổi. Phòng công chứng N vẫn thực hiện công chứng mà không yêu cầu các đương sự cung cấp bản vẽ hiện trạng nhà đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng công chứng vô hiệu là phù hợp quy định, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn Ông Hồ Phước V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng mua bán nhà số 011158/HĐ-MBN do Phòng công chứng N công chứng ngày 28/3/2013 là vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả tiền chi phí tố tụng lập bản vẽ cho ông 23.039.204đ (hai mươi ba triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm lẻ bốn đồng).

Vì giao dịch bán nhà giữa ông Nh (nhân danh ông Th1 bà H) với ông M là không có thật, không đúng với giấy tờ sở hữu nhà; nhà không thuộc quyền sở hữu của bên bán; thiếu giấy tờ đất (Tờ LG chỉ sở hữu nhà, không có đất nhưng lại công chứng cả nhà và đất); các bên sử dụng bản vẽ nhà đất để công chứng hợp đồng không đúng với hiện trạng thực tế nhà đất vào thời điểm giao dịch;

Bị đơn văn Phòng công chứng N đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Phước V, vì căn cứ Điều 45, Điều 52 Luật công chứng thì ông V không có quyền khởi kiện.

Phòng công chứng N xác định việc công chứng viên của Phòng công chứng N đã công chứng việc mua bán nhà nêu trên là căn cứ vào hồ sơ gốc và đúng chủ sở hữu, hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng đúng quy định, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, do các bên yêu cầu công chứng không cung cấp thông tin hiện trạng nhà cho Phòng công chứng nên công chứng viên đã căn cứ bản vẽ thực tế do Công ty Huy Hoàng lập ngày 24/3/2013 để công chứng hợp đồng.

Việc cung cấp đầy đủ thông tin khi yêu cầu công chứng là trách nhiệm của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên không có lỗi trong việc này.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Hội đồng xét xử xác định giao dịch trên vô hiệu thì đề nghị giải quyết luôn hậu quả của giao dịch vô hiệu và xác định Phòng công chứng 4 không có lỗi trong việc làm cho giao dịch trên bị vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và đại diện cho tất cả các con của bà Trần Thị H trình bày: Ông Chung Hữu Th1 và bà Trần Thị H có đầy đủ giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà đất của ông bà đối với căn nhà số 523/499/10 NTP. Việc trước đây bà Chung Thị H (mẹ ông V) ở tại căn nhà trên là trên cơ sở "Giấy phép ủy quyền nhà" số 19 ngày 02/01/1980 do ông Th1 ủy quyền cho bà H được quyền quản lý căn nhà 523/499/10 NTP, không được quyền định đoạt, có giám đốc Sở quản lý nhà, đất xác nhận.

Việc ông Th1 và bà H đã lập ủy quyền cho ông Phạm Hoàng Nh thay mặt ông bà chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Chung Duy M là con của ông bà là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc trước đây ông Th1 và bà H có ủy quyền cho một số người cũng nhằm mục đích để thay mặt ông bà làm thủ tục giấy tờ nhà đất và lấy lại nhà, hoàn toàn không trái với quy định của pháp luật.

Bà H, ông M và các người con còn lại của ông Th1 với bà H đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xác định quan hệ tranh chấp

Theo nội dung đơn khởi kiện thì ông V yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố hợp đồng mua bán nhà được Văn Phòng công chứng N công chứng số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 vô hiệu. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu", bị đơn là Văn Phòng công chứng N.

Xét các quy định của pháp luật về Hợp đồng công chứng:

Theo Khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 quy định: "*Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định*".

Theo Điều 4 Luật Công chứng năm 2006 quy định: "*Hợp đồng, giao dịch bằng văn bản đã được công chứng theo quy định của Luật này gọi là văn bản công chứng. Văn bản công chứng bao gồm các nội dung sau đây: a) Hợp đồng, giao dịch; b) Lời chứng của công chứng viên*".

Căn cứ vào quy định trên, để xem xét yêu cầu khởi kiện của ông V, Tòa án cần phải xem xét cả 02 yếu tố là đối tượng công chứng và hành vi công chứng của công chứng viên. Từ đó mới có cơ sở để xác định căn cứ làm cho hợp đồng

công chứng bị vô hiệu (nếu có) là do sai về nội dung giao dịch, hợp đồng hay sai về hành vi công chứng theo Luật công chứng, hoặc do cả 02 yếu tố trên.

[4] Xét nội dung nhận định để không chấp nhận yêu cầu xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Hồ Phước T tại trang 14 nêu: "*Trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" công chứng số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013/HĐ-MBN ngày 17/02/2017 vô hiệu, không ai tranh chấp về quyền sở hữu nhà hoặc đòi nhà"*. Cũng trên cơ sở nhận định này thì tại mục [4.2] của bản án sơ thẩm nêu "... *Theo lời khai thống nhất của các bên đương sự, phù hợp với tài liệu chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định các bên tham gia giao dịch mua bán nhà có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện (cho đến nay các bên đương sự tham gia giao dịch trên không có ai tranh chấp về hợp đồng này), mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật, hình thức của hợp đồng mua bán nhà lập đúng qui định."*

Các nội dung nhận định trên lại mâu thuẫn với chính nhận định tiếp theo trong các mục [4.3] và [4.4]tại trang 17 của bản án sơ thẩm cụ thể:

"*... Tuy nhiên, về phần nội dung giao dịch thể hiện các bên sử dụng bản vẽ lập ngày 24/02/2013 thể hiện diện tích khuôn viên 46,94m^2, diện tích sử dụng 166,74m^2 để lập Hợp đồng mua bán nhà ở, trong khi diện tích thực tế theo Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2018 và bản vẽ hiện trạng nhà đất Số X3 (số cũ: 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/8/2018 của Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điền thể hiện hiện trạng nhà có diện tích khuôn viên 97,31m^2; diện tích xây dựng 95,89m^2; diện tích sử dụng 302,46m^2.*

[4.4] Như vậy, việc các bên tham gia giao dịch không khai thông tin về hiện trạng nhà đất mà các bên yêu cầu công chứng đã có biến động so với giấy chủ quyền cũ và Bản vẽ lập ngày 24/02/2013 để yêu cầu công chứng là không phù hợp với hiện trạng thực tế của căn nhà Số X3 (số cũ: 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm công chứng. Việc Phòng công chứng N vẫn chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 về việc chuyển nhượng giữa ông Phạm Hoàng Nh (đại diện theo ủy quyền của ông Chung Hữu Th1 và bà Nguyễn Thị Hiếu) với ông Chung Duy M mà không yêu cầu các bên đương sự cung cấp bản vẽ hiện trạng thực tế nhà đất vào thời điểm công chứng hoặc yêu cầu cung cấp đầy đủ thông tin về hiện trạng nhà đất để trong trường hợp phát hiện hiện trạng nhà đất có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ thì yêu cầu cung cấp thêm một số thông tin về nhà đất. Để trong trường hợp không đủ điều kiện thì có quyền từ chối công chứng là chưa đảm bảo đúng quy định tại mục 2.1 về thủ tục, trình tự công chứng hợp đồng về bất động sản quy định tại Thông tư 04/2016 ngày 13/6/2006 hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất và điểm b khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở 2006, dẫn đến đối tượng không thực hiện được.

... Căn cứ các điều 122, 127, 411 Bộ luật Dân sự 2005 có cơ sở tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 011158/HĐ-MBN ngày 28/3/2013 về việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Phạm Hoàng Nh (đại diện theo ủy quyền của ông Chung Hữu Th1 và bà H) với ông Chung Duy M là vô hiệu."

Với nội dung nhận định trên đã xác định giao dịch trong hợp đồng không đúng quy định pháp luật nên tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và cũng trên cơ sở đó giải quyết luôn hậu quả của giao dịch vô hiệu mà hai bên tham gia giao dịch mua bán là những người liên quan chứ không phải là nguyên đơn hay bị đơn trong vụ án. Những người liên quan này họ không có yêu cầu độc lập, không có tranh chấp.

[5] Hội đồng xét xử cấp phúc tẩm nhận định:

[5.1] Theo nhận định sai của Tòa án cấp sơ thẩm về quan hệ tranh chấp trong vụ án không liên quan đến việc tranh chấp căn nhà số căn nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung giao dịch này trong hợp đồng đã kéo theo hàng loạt sự mâu thuẫn trong phần nhận định giải quyết tranh chấp nêu trên. Căn cứ nội dung trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu: *"Vì giao dịch bán nhà giữa ông Nh (nhân danh ông Th1 bà H) với ông M là không có thật, không đúng với giấy tờ sở hữu nhà; nhà không thuộc quyền sở hữu của bên bán; thiếu giấy tờ đất (Tờ LG chỉ sở hữu nhà, không có đất nhưng lại công chứng cả nhà và đất); các bên sử dụng bản vẽ nhà đất để công chứng hợp đồng không đúng với hiện trạng thực tế nhà đất vào thời điểm giao dịch."* Nội dung này đã phản ánh nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng công chứng do nội dung giao dịch, hợp đồng sai. Đúng ra, nếu xác định đúng quan hệ tranh chấp thì quá trình thụ lý giải quyết phải làm rõ là quyền sở hữu nhà không phải của bên bán thì của ai? Từ đó xác định đầy đủ người tham gia tố tụng và với có đủ căn cứ để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Việc nhận định không đúng quan hệ tranh chấp dẫn đến thiếu người tham gia tố tụng là một trong những lỗi vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[5.2] Mặt khác, theo trình bày của nguyên đơn thì bà Chung Thị H (mẹ ông V) được quản lý sử dụng căn nhà trên là thông qua "Giấy phép ủy quyền nhà" số 19/GP-NĐ ngày 02/01/1980 từ ông Chung Hữu Th1 sang bà H được Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận. Gia đình bà H đã quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 1980 đến nay. Quá trình sử dụng có xây dựng cơi nới nên hiện trạng căn nhà đã có sự thay đổi. Do đó, không có căn cứ để xác định căn nhà theo hiện trạng chính là căn nhà thuộc sở hữu của ông Th1 được mô tả trong hợp đồng mua bán.

Hơn nữa, chính nguyên đơn cũng thừa nhận nguồn gốc căn nhà là của ông Th1. Lý do nguyên đơn khởi kiện vì hiện trạng căn nhà đã có sự thay đổi về kết cấu và diện tích, nên cho rằng ông Th1 không được quyền sở hữu hiện trạng nhà đất trên. Như vậy, bản chất yêu cầu khởi kiện của ông V là tranh chấp liên quan đến căn nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh. Đúng ra, trong trường hợp này Tòa án phải xác định quan hệ

tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở, xác định những người thừa kế của ông Chung Hữu Th1 là bị đơn trong vụ án thì mới giải quyết đúng bản chất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.3] Ngoài ra, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định thêm về bất cập và những mâu thuẫn khác của bản án sơ thẩm như sau: Nếu theo quan hệ tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thì ông V chỉ khởi kiện yêu cầu xác định hợp đồng được công chứng vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là 02 bên trong giao dịch mua bán nhà (người thừa kế của ông Th1 và ông M) không có yêu cầu độc lập. Vậy, căn cứ vào quan hệ tranh chấp được xác định trong bản án sơ thẩm thì nếu lý do làm cho hợp đồng công chứng bị vô hiệu là do sai về hành vi công chứng, thì việc giải quyết hậu quả của văn bản công chứng bị vô hiệu là phải buộc Văn phòng công chứng thực hiện lại hành vi công chứng theo đúng quy định pháp luật. Ngược lại, nếu hợp đồng công chứng bị vô hiệu do đối tượng công chứng không đúng thì những vấn đề liên quan đến giao dịch mua bán căn nhà Số X3 (số cũ 523/499/102) NTP, Phường P8, Quận Q10, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên trong giao dịch có yêu cầu (do đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này). Vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và giải quyết hậu quả của giao dịch mua bán nhà giữa ông Nh và ông M bị vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp không đầy đủ, dẫn đến việc đưa thiếu người tham gia tố tụng; nhận định và phán quyết không phù hợp với quan hệ tranh chấp được xác định như nhận định tại mục [5]. Thiếu sót này của cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hủy bản án sơ thẩm số 710/2020/DS-ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Văn Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh B (đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan);

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 710/2020/DS-ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Văn Phòng công chứng N, ông Trần Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại mỗi đương sự 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0091970 ngày 7/7/2020 và biên lai thu số 0092405 ngày 24/8/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh;
- NĐ (1);
- BĐ (1)
- NLQ (12)
- Lưu (10) 29b (Án VTPT).

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

Phạm Thị Duyên