TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN V **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2022/DS-ST
Ngày: 06/5/2022
V/v tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN V - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: **Bà Vũ Kim Liên**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Lâm Văn Vô**
Bà Trần Thị Tuyết

-***Thư ký phiên toà*:Bà Hoàng Thị Cẩm Vân-** Thư ký Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hố Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** **Bà Nguyễn Thị Nhung** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2020/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXX-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Anh T- sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: 149 NQ, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thái L- Luật sư - Văn phòng Luật sư TTHV và cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 169/5 TĐ, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 94-96 NQ, Phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 NQ, Phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1

Địa chỉ: 53-55 đường S, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 53-55 đường S, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 NQ, Phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Phượng L, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9/5 tổ 18, khu phố M, phường TTĐ, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 37 LTQ, Phường K, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trương Văn H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 5, thị trấn F, huyện ĐM, tỉnh Đăk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021, Đơn xác định lại nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 26/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Anh T trình bày:

Ông là chủ sở hữu căn nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào khoảng tháng 8/2019, ông có rao bán căn nhà trên và có nhóm người đến hỏi mua nhà của ông và họ đã tráo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà trên. Gia đình ông đã báo Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U và Cơ quan điều tra đã điều tra được như sau:

Ngày 19/8/2019, có người giả mạo ông ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Phượng L có số 19165 do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Từ hợp đồng ủy quyền này, ngày 20/8/2019 bà Trần Phượng L ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD cho bà Phan Thị N1 là bên mua, nhận chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận.

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã thu hồi và trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN :CS00939 cấp ngày 23/8/2016. Nay ông yêu cầu Tòa án Quận V giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số: 19165, Quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại bản tự khai ngày 02/12/2020, bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Lê Thị Tuyết N đại diện trình bày:

Ngày 19/8/2019, Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng nhận Hợp đồng ủy quyền căn nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên ủy quyền là ông Trần Anh T và bên được ủy quyền là bà Trần Phượng L. Hồ sơ đương sự cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 380902 số vào sổ CS 00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016. Đăng ký thay đổi chủ ngày 16/4/2019, trước bạ nhà đất ngày 16/3/2019, Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của ông T, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T do Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 10 chứng nhận ngày 20/3/2019, Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của Bà L.

Sau khi kiểm tra hồ sơ tài liệu do đương sự cung cấp, đối chiếu với vân tay của ông T và Bà L phù hợp với Giấy chứng minh nhân dân do hai bên xuất trình, kiểm tra thông tin ngăn chặn về căn nhà và xác định không có thông tin ngăn chặn về căn nhà trên, thấy đủ cơ sở để chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của các bên nên Phòng Công chứng X đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 19165, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019. Phòng Công chứng X chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, nếu thấy có đủ cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 26/5/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N trình bày:

Ngày 19/8/2019, bà có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng nhận Hợp đồng ủy quyền căn nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên ủy quyền là ông Trần Anh T và bên được ủy quyền là bà Trần Phượng L. Hồ sơ đương sự cung cấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 380902 số vào sổ CS 00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016. Đăng ký thay đổi chủ ngày 16/4/2019, trước bạ nhà đất ngày 16/3/2019, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông T, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T do Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 10 chứng nhận ngày 20/3/2019, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của Bà L.

Sau khi kiểm tra hồ sơ tài liệu do đương sự cung cấp, đối chiếu với vân tay của ông T và Bà L phù hợp với Giấy chứng minh nhân dân do hai bên xuất trình, kiểm tra thông tin ngăn chặn về căn nhà và xác định không có thông tin ngăn chặn về căn nhà trên, thấy đủ cơ sở để chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của các bên, nên bà đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên, số công chứng 19165, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019. Bà thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, không có tiêu cực, bà không nhận thấy điểm khác thường nào đối với các đối tượng, cũng như giấy tờ do các bên xuất trình. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, nếu xét thấy có đủ cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2021 và Văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 do ông Nguyễn Công B đại diện theo ủy quyền trình bày :

Ngày 20/8/2019, Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Trần Anh T(do bà Trần Phượng L làm đại diện) và bên mua, nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị N1.

Bà Trần Phượng L tham gia giao dịch với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Anh Tsinh năm 1989, CCCD 079089009872, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 19165 ngày 19/8/2019 do Công chứng viên thuộc Phòng Công chứng X chứng nhận.

Tại thời điểm công chứng, Hợp đồng ủy quyền do bà Trần Phượng L cung cấp có hiệu lực pháp luật và có giá trị làm cơ sở để thực hiện công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Công chứng viên đã kiểm tra tính xác thực của hợp đồng ủy quyền trên hệ thống thông tin công chứng ngày 20/8/2019, ghi nhận tồn tại của giao dịch ủy quyền giữa ông Trần Anh Tvà bà Trần Phượng L, hệ thống thông tin ngăn chặn của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không ghi nhận tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc danh sách bị ngăn chặn, cấm giao dịch.

Ngoài ra các bên tham gia giao dịch đã cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 380902, số vào sổ cấp GCN :CS00939 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, Giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch.

Như vậy, yêu cầu công chứng trên đã đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng, không thuộc trường hợp từ chối công chứng. Việc công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng số 005141 ngày 20/8/2019 là đúng với quy định của pháp luật.

Ngày 24/8/2019, Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 có nhận được thông báo của Cơ quan Cảnh sát điều tra về việc bà Trần Phượng L đã làm giả giấy tờ tùy thân để công chứng hợp đồng ủy quyền số 19165 ngày 19/8/2019. Lập tức sau đó Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 đã phát hành văn bản đến Sở tư pháp, Trung tâm thông tin công chứng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị ghi nhận trên cổng thông tin ngăn chặn để kịp thời ngăn chặn hành vi thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản nêu trên, tránh thiệt hại xảy ra.

Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005141 đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 19165 ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X do công chứng viên Lê Thị Tuyết N chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 thống nhất yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HDĐGD ngày 20/8/2019 do phòng công chứng Nguyễn Minh T chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại bản tự khai ngày 19/01/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N1 trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2019, bà đi ngang qua nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thì thấy có treo biển cho thuê, bán nhà, bà thấy nhà đẹp phù hợp kinh doanh, mới xây 5 tầng nên hỏi giá thì bên bán nói giá 14.000.000.000 đồng, bà có hỏi chủ nhà cho xem bản chính giấy chứng nhận sở hữu nhà thì bên bán nói đang cất ở nhà khác không mang theo và hẹn bà hôm sau tại một quán cà phê và cho bà xem bản pho to, nói là chủ căn nhà và người đứng tên chủ nhà là con cháu của họ nhưng không có quyền quyết định việc bán nhà. Người đứng tên chủ nhà đã ký hợp đồng cho người khác được toàn quyền mua bán tặng cho căn nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xem xét và trao đổi giá cả bà quyết định mua căn nhà với giá 13.000.000.000 đồng vào ngày 20/8/2019. Hai vợ chồng chủ nhà hẹn bà đến Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1, số 53-55 đường S, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh để gặp những người này ký hợp đồng mua bán là 1.000.000.000 đồng nhưng thực chất lúc đăng bộ sang tên xong là bà N phải trả 13.000.000.000 đồng. Thời điểm ký xong hợp đồng mua bán nhà thì Bà L và một số người có yêu cầu bà đặt cọc cho họ số tiền là 2.000.000.000 đồng nhưng nhìn qua bà thấy thái độ của Bà L và những người đi cùng rất kỳ lạ nên bà nghi ngờ việc bán nhà của Bà L không được minh bạch. Vì vậy, bà không đặt cọc và yêu cầu chờ đăng bộ sang tên xong là thanh toán 13.000.000.000 đồng bằng tiền mặt nhưng sau đó 2 ngày thì bà được Công chứng viên thông báo có một số người giả danh chủ nhà để bán căn nhà trên cho bà nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản. Bà N1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do không có thiệt hại nên bà không có yêu cầu gì, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa bà và bà Trần Phượng L được ký và công chứng vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà chồng của bà (ông Trương Văn H) có ký Văn bản thỏa thuận tiền mua nhà là tài sản riêng của bà.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ông Trương Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông thực hiện: ông H khai ông và bà Phan Thị N1 có mối quan hệ là vợ chồng. Ông Trương Văn H có ký Văn bản thỏa thuận về tài sản vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 có nội dung:... "toàn bộ số tiền mua nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên là tiền có nguồn gốc từ tài sản riêng của bà Phan Thị N1"

Ông H không có ý kiến gì về việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 005141, quyển số 08TP/CC-SCC/HD do Văn phòng công chứng số Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối. Ông H không bị thiệt hại gì nên không có yêu cầu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Trần Anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số: 19165, Quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Công B đại diện giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019, đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Trần Anh T (do bà Trần Phượng L làm đại diện) và bên mua, nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị N1, phù hợp với trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, Hội đồng xét xử có căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 19165 ngày 19/8/2019 lập tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chi Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 thống nhất yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HDĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận V phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên tòa án Quận V có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung: căn cứ Kết luận giám định, Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận V phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn ông Trần Anh T khởi kiện bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số: 19165, quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X chứng nhận là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu". Bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh, trụ sở tại địa chỉ số 94-96 đường NQ, Phường T, Quận V, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận V

theo quy định tại khoản 11 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021, nguyên đơn ông Trần Anh T xác định bị đơn là Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T, tuy nhiên theo nội dung Đơn xác định lại nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 26/10/2021, ông Trần Anh T xác định Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên ông xác định Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án nhân dân Quận V xác định tư cách Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo Điều 68; Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Lê Thị Tuyết N là đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N, bà Phan Thị N1, ông Trương Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Phượng L đã được tống đạt các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh, bà Lê Thị Tuyết N, bà Phan Thị N1, ông Trương Văn H và bà Trần Phượng L theo quy định điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ380902, số vào sổ cấp GCN CS00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Anh Ttại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận U ngày 16/4/2019, theo hồ sơ số 000910.CN.002, có căn cứ xác định ông Trần Anh Tlà chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất tọa lạc tại số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số: 19165, quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 do Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thì việc ông Trần Anh Tvà bà Trần Phượng L đến Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh để chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nói trên là có thật. Theo nội dung của hợp đồng thì ông Trần Anh Tủy quyền cho bà Trần Phượng L có quyền ....bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho.... đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên theo Kết quả giám định số 1682/KLGĐ-TT ngày 28/10/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của ông Trần Anh Ttrên Hợp đồng ủy quyền mà Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận không phải dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của ông Trần Anh Tlà chủ sở hữu nhà.

[2.3] Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận thì bà Trần Phượng L (là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 19165, Quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/8/2019 của Phòng Công chứng X) và bà Phan Thị N1 (người nhận chuyển nhượng) có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 để chứng nhận tài sản trên là có thật. Theo nội dung hợp đồng thì bà Trần

Phượng L chuyển nhượng cho bà Phan Thị N1 nhà và đất tại địa chỉ số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.4] Theo Kết quả giám định số 1682/KLGĐ-TT ngày 28/10/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của bà Trần Phượng L trên Hợp đồng ủy quyền, là do cùng một người ký và viết ra.

[2.5] Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã điều tra, xác định bà Trần Phượng L có hộ khẩu thường trú tại 9/5 tổ 18, khu phố M, phường TTĐ, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đối tượng Lynh hiện đã đi khỏi địa phương, hiện chưa rõ ở đâu, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã ra thông báo về việc truy tìm đối tượng Trần Phượng L số 43/TB-ĐTTH ngày 10/5/2020.

[2.6] Tại Thông báo số 1243 ngày 29/8/2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U, về việc tiếp nhận tố giác về tội phạm thì của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U có nhận đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc D (người nhà của ông Trần Anh T) trình bày, việc bị người phụ nữ tên Trần Phượng L giả mạo Hợp đồng ủy quyền và làm giả giấy chủ quyền nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh của gia đình bà D, sau đó chuyển nhượng bất hợp pháp cho người khác. Ngày 11/11/2019 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 155/QĐ-ĐTTH, khởi tố vụ án hình sự "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức", phát hiện ngày 26/8/2019 tại nhà số 236 NTN, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/5/2020 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự số 14/QĐ-ĐTTH do chưa xác định được bị can trong vụ án hình sự "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức".

[2.7] Trên cơ sở đánh giá các chứng cứ, Kết luận giám định, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng ủy quyền số 19165, quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 của Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X chứng nhận, giữa: ông Trần Anh T và bà Trần Phượng L là có thật nhưng không đúng chủ thể giao kết theo quy định của Bộ luật dân sự, trái với ý chí tự nguyện của chủ sở hữu nhà là ông Trần Anh T. Theo quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự có hiệu lực khi người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội và người tham gia giao dịch phải hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, trong vụ án này ông Trần Anh T (chủ sở hữu) không tự nguyện ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Phượng L mà do ông Trần Anh T (giả) đã đánh tráo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ380902, số vào sổ cấp GCN CS00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Anh T tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận U ngày 16/4/2019, theo hồ sơ số 000910.CN.002 và giả Căn cước công dân của ông T để ủy quyền cho Bà L bán tài sản trên.

[2.8] Do đó, nguyên đơn ông Trần Anh T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 19165, Quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng

nhận là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015, là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.9] Như nhận định, do Hợp đồng ủy quyền số 19165, Quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận bị vô hiệu, nên giao dịch giữa bà Trần Phượng L và bà Phan Thị N1 (bà N1 chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) cũng bị vô hiệu theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn ông Trần Anh T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận, giữa bà Trần Phượng L và bà Phan Thị N1 vô hiệu, là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.10] Xét, Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 005141 ngày 19/8/2019, đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật có liên quan. Tuy nhiên, như đã nhận định trên do ông Trần Anh T (chủ sở hữu) không tự nguyện ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Phượng L mà do ông Trần Anh T (giả) đã đánh tráo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016 của ông T để ủy quyền cho Bà L bán tài sản trên, nên Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T1 không có lỗi.

[2.11] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng công chứng vô hiệu:

Nguyên đơn ông Trần Anh T xác định Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận U đã thu hồi và trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số CĐ380902, số vào sổ cấp GCN CS00939 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Anh T tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận U ngày 16/4/2019, theo hồ sơ số 000910.CN.002 vào sổ cấp GCN:CS00939 cấp ngày 23/8/2016, nên ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, người nhận chuyển nhượng nhà ở và đất ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 005141 ngày 19/8/2019, là bà Phan Thị N1 trình bày: bà không có thiệt hại nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền số: 19165, Quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1.

[2.12] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Phượng L vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản phản hồi, nên được coi là từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích của mình tại tòa.

[2.13] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận V phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số: 19165, Quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành

phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu và tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[2.14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1, điểm m khoản 2 Điều 39; Điều 68, Điều 71 ; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 127; khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Chương III 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T.

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số: 19165, quyển số: 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Lê Thị Tuyết N thuộc Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 005141, quyển số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1 chứng nhận là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Trần Anh T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0036144 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Anh T còn phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T1, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N, bà Phan Thị N1, bà Trần Phượng L, ông Trương Văn H vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND TPHCM*
- *VKSQ5*
- *Chi cục THADSQ5*
- *Đương sự*
- *Lưu VP, HS*

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

Vũ Kim Liên