TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:340/2018/DS-ST
Ngày: 29/3/2018
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang

Các Hội thẩm nhân dân : 1/ Bà Nguyễn Hồng Hà;
2/ Bà Lê Thị Nhanh.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 676/DSST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 728/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 1521/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1966 (Có mặt)
Địa chỉ: 8/10 D, phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Phòng Công chứng số X (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 388 L, Phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 861/27/43/2, Tổ N, KP, phường E, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Dương Tuấn K (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 85/38 LS, Phường R, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng NH (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 94 HG, Phường I, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng đăng ký đất đai quận T (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 70A Th, phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh G (Có mặt)
Địa chỉ: 79B NK, phường H T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông G có bà VN, sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ: 141 ND, Phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi quyền và lợi ích hợp pháp của ông G, bà H1: Luật sư Trần Kim Hoàng – thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

6. Phòng Công chứng số B (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: 25/5 HV, Phường E1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn trình bày**: Tôi là chủ sử dụng mãnh đất số 565, Tờ bản đồ số 57, diện tích 82,1 m2 tọa lạc tại phường PT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số CH 02119, số cấp phát CB 131811 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2016 đăng ký biến động ngày 04/02/2016.

Do có nhu cầu bán mảnh đất nói trên, khoảng tháng 07/2016 tôi đến Phòng công chứng hỏi thủ tục chuyển nhượng thì được biết mảnh đất của tôi đã được chuyển nhượng cho người khác. Việc chuyển nhượng này đã được Phòng Công chứng số X xác nhận, theo hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7, do công chứng viên Lê Thu NT ký tên ngày 15/6/2016.

Nhận thấy việc Phòng Công chứng số X chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không đúng chủ sử dụng thực tế tại mảnh đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của tôi. Bên cạnh đó nhận thấy việc chuyển nhượng này xuất phát từ hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận số 05043 ngày 08/6/2016 và hủy phần đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai là cần thiết.

Vì thế nay tôi làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu Tòa tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.
2. Yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016.
3. Yêu cầu tòa án tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016.
4. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký.

Bị đơn trình bày: Công chứng viên Phòng Công chứng số X đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng số 12674 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số: 565 tờ bản đồ 57 phường PT, quận T giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị H do ông Dương Tuấn K làm đại diện căn cứ theo hợp đồng ủy quyền số 05043 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C.

Căn cứ khoản 3 Điều 5 của luật công chứng năm 2014 quy định: "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu".

Khoản 01 Điều 47 Luật công chứng năm 2014 quy định: "Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tình chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó".

Công chứng viên Phòng Công chứng số X đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng 12674 ngày 15/6/2016 căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 05043 phù hợp với các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng giao dịch xuất trình.

Phòng Công chứng số X cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt số 327/CC7 ngày 04/8/2017 đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng đăng ký đất đai quận T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ theo hồ sơ lưu thể hiện như sau:

Thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ do ông Văn TT và bà Huỳnh Thị CL đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 12/01/2016 diện tích 82.1 m2.

Ông TT, bà CL chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị H theo hợp đồng 000010212/HĐ-CNQSDĐ lập ngày 20/01/2016 tại Văn phòng công chứng ĐT, đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

Ngày 04/2/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhận tên bà Lê Thị H là chủ sử dụng trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119.

Ngày 15/6/2016 bà Lê Thị H (Do ông Dương Tuấn K làm đại diện) tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn C theo hợp đồng công chứng 12674 lập tại Phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh, các chủ sử dụng đã thực hiện nghĩa vụ thuế trước bà và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Ngày 21/6/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhật tên ông Lê Văn C là chủ sử dụng mới trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119.

Từ những căn cứ trên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác định việc đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận số CH02119 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành, Giấy chứng nhận nộp vào Chi nhánh để đăng ký biến động là thật. Tuy nhiên, nếu trên thực tế có việc lừa đảo, giả mạo như bà H đã trình bày tại đơn tố cáo, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai cũng có đơn xin vắng mặt trong các phiên họp, H1 giải, xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số B trình bày: Phòng Công chứng số B việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 ngày 21/7/2016 đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp có căn cứ để khẳng định hợp đồng ủy quyền số 05043 do công chứng viên Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/7/2016 bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án nhận dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định văn Phòng Công chứng số B không có lỗi trong việc văn bản công chứng bị vô hiệu.

Phòng Công chứng số B cũng có đơn xin vắng mặt trong các phiên họp, H1 giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng NH có ông Nguyễn VR là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Như thường lệ khách hàng yêu cầu công chứng phải làm một hợp đồng công chứng. Công chứng viên xem xét thông tin của khách hàng nếu không nghi thông tin giả thì giao lại cho bộ phận đánh máy và in hồ sơ cho ký tên.

Tôi là công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị H và ông Dương Tuấn K. Sau khi xem xét chữ ký, dấu vân tay, chứng minh nhân dân và các giấy tờ có liên quan theo quy định của pháp luật tôi ký phát hành cho khách hàng ngày 08 tháng 6 năm 2016.

Nay Văn phòng nhận được giấy triệu tập của tòa án về yêu cầu hủy giấy ủy quyền trên, tôi không có ý kiến gì, yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn VR cũng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 15/6/2016 Tại Phòng Công chứng số X tôi có nhận chuyển nhượng từ ông Dương Tuấn K thửa đất 565 tờ bản đồ 57 phường PT, quận T với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng sau đó tôi có thế chấp ngân hàng tại ngân hàng SB phòng giao dịch NB số tiền 2.500.000.000 đồng vào tháng 07/2016.

Vào ngày 21/7/2016 tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 theo hợp đồng ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà H1 tôi không đồng ý. Lý do: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chúng tôi không thể nào biết được việc ông K làm giả giấy ủy quyền để chuyển nhượng cho tôi. Tôi không có yêu cầu gì khác nếu bà H1 có yêu cầu tôi bồi thường tôi sẽ yêu cầu ông K bồi thường sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Tuấn K trình bày:

Khoản tháng 6/2016 được sự đề nghị đứng tên dùm tài sản của ông Nguyễn Hoàng V. Quyền sử dụng đất số SB131811 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02119 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 12/01/2016. Tôi được ủy quyền của bà Lê Thị H được quyền định đoạt mua bán chuyển nhượng là

1.850.000.000 đồng do đứng tên dùm ông Nguyễn Hoàng V. Sau đó ông V yêu cầu tôi ký bán tài sản cho ông Lê Văn C. Giá chuyển nhượng bao nhiêu tôi không biết, mọi việc đều do ông Nguyễn Hoàng V quyết định. Do không liên quan gì đến việc mua bán nên tôi không có yêu cầu gì. Ông K xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Ngày 21/7/2016, tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, tôi và ông Lê Văn C đã ký hợp đồng "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 029013 đối với thửa đất số 565 tờ bản đồ 57, phường PT, Quận T với số tiền 3.300.000.000 đồng.

Ngày 22/7/2016 ông C đã nộp đơn xóa thế chấp số 39/2016/HĐTC đối với thửa đất trên để tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi.

Ngày 27/7/2016, Chi cục thuế Quận T thông báo cho tôi về việc nộp lệ phí trước bà nhà đất với số tiền là 3.448.200 đồng và tôi hoàn tất nghĩa vụ vào ngày 03/8/2016.

Thời gian này bà H tố cáo với nội dung là giấy chứng nhận số CH 02119 của bà đã bị đánh tráo; bà cũng đã có đơn ngăn chặn vào ngày 25/7/2016.

Ngày 15/8/2016 Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM, chi nhánh Tân Phú đã gửi thông báo số 3895/CNTP-ĐK&CGCN cho tôi với nội dung "Đề nghị bàn giao toàn bộ hồ sơ đăng ký thủ tục sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 cho cơ quan cảnh sát điều tra – Công an quận T"

Ngày 03/8/2016 tôi đã chuyển nhượng Toàn bộ hồ sơ theo yêu cầu trên tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận T.

Đối với các yêu cầu của bà Lê Thị H chúng tôi không đồng ý. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng số 029013 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký. Ông G và bà H1 sẽ thực hiện khởi kiện riêng bằng một vụ án khác để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi.

Tại phiên Tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông G, bà H1 trình bày:

Việc mua bán của bà H1 là ngay tình, khách quan. Vay trò của bà H trong vụ án chưa được cơ quan cảnh sát điều tra kết luận có ngay tình hay không. Hậu quả của giấy ủy quyền giả dẫn đến việc chuyển nhượng cho ông C sau đó ông C thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Bà H1 mua đất từ ông C trả tiền cho ngân hàng tất toán khoản vay. Việc bà H yêu cầu hủy các giấy tờ trên ảnh hưởng đến các bên liên quan.

Yêu cầu tòa án xem xét đặc biệt việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016, bà H1 nhận chuyển nhượng ngay tình hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng mua bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đúng trình tự thủ tục tố tụng, đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2016 tại Văn phòng Công chứng NH thể hiện nội dung: Bà Lê Thị H, đã ủy quyền cho ông Dương Tuấn K được quyền thay mặt bà trông nom, coi sóc, thế chấp, cho thuê (thanh lý hợp đồng thuê), chuyển nhượng hoặc tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng hoặc tặng cho), nộp các khoản thuế, lệ phí liên quan đến thửa đất số 565, tở bản đồ số 57, tọa lạc tại phường PT, quận T, thành phố Hồ Chí Minh".

Ngày 15/6/2016 tại Phòng Công chứng số X, Tp. Hồ Chí Minh, ông Dương Tuấn K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 565, tở bản đồ số 57 tại địa chỉ phường PT, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, với giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. Sau đó ngày 21/7/2016, tại Phòng Công chứng số B, Tp. Hồ Chí Minh, ông Lê Văn C lại tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1, với giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Bà Lê Thị H có đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 565, tở bản đồ số 57 tại địa chỉ phường PT, quận T. Khoảng tháng 06/2016 bà H có rao bán thửa đất trên nhưng không bán được, qua tìm hiểu thì bà H được biết diện tích đất trên đã bị bán.

Ngày 16/3/2017, bà Lê Thị H có đơn khởi kiện về việc "yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày

15/6/2016 tại Phòng Công chứng số X, thửa đất số 565, tờ bản đồ số 57, phường PT, quận T"

Ngày 25/5/2017 bà H có đơn khởi kiện bổ sung "yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 và tuyên hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận Đ cấp cho bà".

Ngày 16/11/2017 bà Lê Thị H có đơn khởi kiện bổ sung " yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 của Phòng Công chứng số B chứng nhận ngày 21/7/2016".

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 04/02/2016 do bà Lê Thị H đứng tên và đang giữ thì Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác định bản giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ số CH02119 do bà H xuất trình là giả mạo do không giống giấy chứng nhận lưu tại hồ sơ lưu trữ của đơn vị. Sau đó bà H có đơn tố cáo gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Quận Đ.

Căn cứ kết luận giám định số 390/KLGĐ-TT ngày 10/03/2017 đối với hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị H với ông Dương Tuấn K của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Chữ viết và dấu vân tay trong hợp đồng ủy quyền nói trên là không phải của bà Lê Thị H.

Như vậy hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2016 là không có giá trị, bị vô hiệu do lừa dối theo Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, do vậy kéo theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2016 do ông Dương Tuấn K đại diện bà Lê Thị H ký với ông Lê Văn C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 do ông Lê Văn C ký với bà Nguyễn Thị Thu H1 đều không có giá trị thực hiện.

Căn cứ vào Công văn số 2281/CV-PC45 (Đ8) ngày 01/6/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh: Ngày 16/02/2017, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh tiếp nhận điều tra vụ án " Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu, cơ quan, tổ chức" vào khoảng tháng 7/2016 tại Văn phòng Công chứng NH và hồ sơ này đang trong quá trình điều tra, xác minh.

Nhằm đảm bảo vụ án được giải quyết một cách khách quan, toàn diện, lẽ ra cần phải tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 31/01/2018 bà H đã cung cấp Thông báo số 4836/TB-PC45(Đ8) ngày 15/12/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an

Tp. Hồ Chí Minh xác định Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án trên do chưa xác định được người thực hiện hành vi phạm tội. Do vậy, xét cần thiết phải giải quyết trước về tranh chấp dân sự và theo hướng phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26; khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

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

Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với Phòng Công chứng số X thì vụ án có quan hệ tranh chấp "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016, Tòa án nhân dân Quận Y ra quyết định số 150/2017/CVA-DSST ngày 19/6/2017 chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Phòng Công chứng số X có đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Mạnh TT, Phòng Công chứng số B, Văn phòng Công chứng NH, ông Dương Tuấn K có lời khai đề nghị giải quyết vắng mặt, vì vậy căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

Về nội dung: Căn cứ bản tự khai ngày 10/8/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T thì thửa đất 565 tờ bản đồ 57, phường PT, quân Đ do ông Văn TT và bà Huỳnh Thị CL đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02119 ngày 12/01/2016 diện tích 82.1 m2. Ông TT, bà CL chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị H theo hợp đồng 000010212/HĐ-CNQSDĐ lập ngày 20/01/2016 tại Văn phòng

công chứng ĐT, đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định. Ngày 04/2/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T cập nhận tên bà Lê Thị H là chủ sử dụng trên trang 4 của giấy chứng nhận số CH02119. Như vậy bà Lê Thị H là chủ sở hữu tài sản hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.

[1] Vụ án đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý điều tra vụ án "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" ngày 08/6/2016 và thụ lý điều tra bổ sung hành vi " Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức" ngày 26/4/2017. Tuy nhiên ngày 15/12/2017 Cơ quan cảnh sát điều tra đã ra quyết định 4836/TB-PC45 (D98) tạm đình chỉ điều tra vụ án trên. Xét việc bà Lê Thị H khởi kiện vụ án dân sự "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và được Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 59/TLST-DS ngày 22/3/2017 sau đó ngày 29/6/2017 Tòa án nhân nhân Quận Y ra quyết định 150/CVA-DSST chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án lên cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Để tránh việc kéo dài thời gian gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giải quyết vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

Căn cứ kết luận giám định số 390/KLGĐ-TT ngày 10/3/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an Thành phố Hồ Chí Minh đối với đối tượng giám định là Hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH, kết quả chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên hợp đồng ủy quyền không phải của bà Lê Thị H. Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2017 và bản tự khai ngày 03/8/2017 bà Lê Thị H có lời khai "Đến khoản tháng 7 năm 2016 bà đến phòng công chứng hỏi thủ tục chuyển nhượng miếng đất thì được biết mảnh đất của bà đã được chuyển nhượng cho người khác". Căn cứ Điều 562 Bộ luật dân sự 2015 thì " Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên ..." cho thấy bà H không hề biết việc ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH chứng thực là hoàn toàn không có sự tham gia của bà H. Từ những nhận định trên cho thấy việc bà Lê Thị H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng thực là có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét bà Lê Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C. Căn cứ bản tự khai ngày 10/8/2017 ông Dương Tuấn K trình bày ông nhận ủy quyền là do được sự đề

nghị đứng tên giùm tài sản từ ông Nguyễn Hoàng V nhưng ông không cung cấp được nơi cư trú của ông V, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định cung cấp chứng cứ 5208/QĐ-CCCC ngày 06/11/2017 và đã tống đat cho ông K ngày 08/11/2017 yêu cầu ông Dương Tuấn K cung cấp các chứng cứ thể hiện ông Dương Tuấn K là người đứng tên giùm ông Nguyễn Hoàng V đối với quyền sử dụng đất số SB 131811 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02119 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 12/01/2016 trong thời hạn 15 ngày nhưng hết thời hạn ông K không cung cấp được các chứng cứ trên. Từ những nhận định trên cho thấy việc ông K trình bày ông đứng tên quyền sử dụng đất giùm ông V là không có cơ sở. Tại nhận định ở phần [1] hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận là giả mạo, nên bà H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật tại điều 124 Bộ Luật dân sự 2015.

[3] Xét yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016. Hội đồng xét xử nhận định do xuất phát từ hành vi vi phạm pháp luật hình sự xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của công dân. Căn cứ Điều 116 Bộ luật dân sự 2015 thì " Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự". Thực tế không có giao dịch nào được thực hiện bởi bà Lê Thị H là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản nên không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của bà H đối với quyền sử dụng đất của mình. Do đó yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 029013 quyển số 7 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký. Hội đồng xét xử nhận thấy như nhận định tại phần [2] thì hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã công chứng là giả mạo nên dẫn theo hệ quả các giao dịch sau không có giá trị pháp lý. Do đó việc bà Lê Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật tại điều 124 Bộ Luật dân sự 2015.

Từ những nhận định trên, các yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 vô hiệu. Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 quyển số 7 ngày 21/7/2016 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký sẽ được giải quyết trong vụ án hình sự hoặc các đương sự khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm;

Do hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã công chứng là giả mạo dẫn đến hệ quả hợp đồng chuyển nhượng số 12674 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 giữa bên bán ông Dương Tuấn K và bên mua là ông Lê Văn C, đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được thực hiện vào ngày 21/7/2016 tại Phòng Công chứng số B không có giá trị pháp lý. Do chỉ có Văn phòng Công chứng NH là có lỗi trực tiếp nên Văn phòng Công chứng NH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 11, Điều 26; khoản 4, Điều 34, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 117; Điều 124; Điều 562 của Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 05043 ngày 08/6/2016 do Văn phòng Công chứng NH đã chứng nhận.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 12674/06-16/1 PCC7 của Phòng Công chứng số X, chứng nhận ngày 15/6/2016 vô hiệu.

Hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lê Văn C sinh năm 1976 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 131811 mà Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 21/6/2016.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029013 quyển số 7 ngày 21/7/2016 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được lập tại Phòng Công chứng số B do công chứng viên Nguyễn MC ký.

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 04432 ngày 22/3/2017, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 027700 ngày 26/5/2017, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng theo biên CL số 027699 ngày 26/5/2017 đã đóng tại Chi cục thi hành án dân sự Quận Y, hoàn lại tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị H đã đóng theo biên CL số 048200 ngày 21/11/2017 bà Lê Thị H đã đóng tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng Công chứng NH phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo bản án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận*:**
-TAND TC;
-VKSND TC;
-VKSND TP.HCM;
-Cục THADS TP.HCM;
-Các đương sự;
-Lưu (T.20).

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

Nguyễn Minh Quang