

Bản án số: 238/2021/DS-ST

Ngày: 13/12/2021

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
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

2. Ông Phú Minh Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kim Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Bà Tăng Tổ Thu – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 1.

Trong các ngày 24 tháng 11 và ngày 13 tháng 12 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Quận 1, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2020/DSST ngày 30 tháng 3 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: 4644/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 6180/2021/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông PVT, sinh năm: 1970;

- Bà NTPH, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Ông T, bà H có mặt)

2. Bị đơn: VP TP (tên cũ Văn phòng công chứng GĐ);

Địa chỉ: Số NT, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: Số NT, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
– Giấy ủy quyền số: 104/VPCCTQP ngày 18 tháng 5 năm 2020. (Ông T có mặt)

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

- Ông TVD, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Số QL, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông D có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1947;

Địa chỉ: Số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà Y có đơn xin vắng mặt)

- Trẻ A, sinh ngày 12 tháng 01 năm 2010;

Đại diện hợp pháp của trẻ A:

- Ông PVT, sinh năm: 1970;

- Bà NTPH, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông T, bà H có mặt)

- NH N

Địa chỉ: Số CM, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của NH N: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: Số CM, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh – Giấy ủy quyền số: 50/2021/UQ-NHNA-06VPCCTQP ngày 23 tháng 11 năm 2021. (Ông Quý có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 7 năm 2019, quá trình tố tụng nguyên đơn ông PVT, bà NTPH trình bày:*

Ngày 22 tháng 3 năm 2016, ông T, bà H làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Chính, quận Phú Nhuận thì được Công chứng viên thông báo căn nhà trên đã bán và sang tên cho người mua là ông TVD vào tháng 8 năm 2015, hồ sơ được công chứng tại VP TP. Quá bất ngờ nên ông T, bà H liên hệ VP TP thì được biết căn nhà trên được chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN, số công chứng 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐ ngày 15 tháng 7 năm 2015, giữa người chuyển nhượng ông T, bà H và người nhận chuyển nhượng ông TVD.

Qua đối chiếu bản chính hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà H xác nhận chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong hợp đồng và hình ảnh trên giấy chứng minh nhân dân không phải của ông T, bà H mà do người khác giả mạo. Trước khi chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Thanh, ông T, bà H không chuyển nhượng cho ai nên ông T, bà H đã nhiều lần khiếu nại VP TP. Ngày 24 tháng 9 năm 2015, VP TP có văn bản gửi Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thông báo ngăn chặn mọi giao dịch căn nhà trên.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H, theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 7 năm 2019, ông T, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN, căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do VP TP thực hiện số công chứng 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 7 năm 2015 là vô hiệu do những người xác lập hợp đồng là giả mạo.

Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 18 năm 11 năm 2019, ông T, bà H yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD vào ngày 03 tháng 9 năm 2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01376 ngày 17 tháng 6 năm 2015 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp cho ông T, bà H.

Trong biên bản không tiến hành hòa giải được và đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 8 năm 2020, ông T, bà H rút lại yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015.

** Quá trình tố tụng bị đơn VP TP trình bày:*

Sau khi kiểm tra lại quy trình công chứng, hồ sơ lưu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 012029/HĐ-CN, căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 7 năm 2015 được ký giữa bên chuyển nhượng ông T, bà H, bên nhận chuyển nhượng ông D. Bị đơn xác nhận nội dung công chứng hợp đồng chuyển nhượng được soạn theo yêu cầu của ông T, bà H và ông D. Thời điểm giao kết hợp đồng, ông T, bà H và ông D là người có năng lực hành vi dân sự, đồng ý nội dung văn bản, đã đọc lại cùng xác nhận ký tên. Ông T, bà H đồng ý ghi rõ trên hợp đồng “Chúng tôi đã đọc và đồng ý” cùng ký tên, điểm chỉ. Ông D cũng đồng ý ghi rõ trên hợp đồng “Đã đọc và đồng ý” đã ký tên và điểm chỉ. Văn bản công chứng được thực hiện đúng quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVD trình bày:*

Ngày 15 tháng 7 năm 2015, tại VP TP ông D và ông T, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN, để ông D mua căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T, bà H, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên Chung Ngọc Thịnh công chứng số 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ông D đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, đăng ký trước bạ, đăng bộ theo quy định. Ngày 03 tháng 9 năm 2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận đã đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông D theo hồ sơ số 27073.026746.CN. Sau khi đăng ký cập nhật, ông D đã thế chấp căn nhà trên tại NH N – Chi nhánh Quận 4 để đảm bảo

cho khoản vay, việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng pháp luật. Tuy nhiên, có tin tố giác của ông T, bà H nên NH N – Chi nhánh Quận 4 đã không giải ngân tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà trên của ông T, bà H là đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông D đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng là ông T, bà H theo hợp đồng đã ký. Ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do VP TP thực hiện số công chứng 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 7 năm 2015 là vô hiệu. Ông D yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp, ngay tình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà trên.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Bà Y là mẹ của ông T, bà Y cùng sinh sống tại căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 giải quyết vụ án theo quy định. Do tuổi cao, sức yếu đi lại khó khăn nên bà Y xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Phan Cát Trâm Anh, có người đại diện hợp pháp là ông T, bà H cùng trình bày: Ông T, bà H là cha mẹ của trẻ A; ông T, bà H thống nhất ý kiến đã trình bày nêu trên.*

Tại phiên tòa:

Ông T và bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 012029/HĐ-CN ngày 15 tháng 7 năm 2015 là vô hiệu, do những người xác lập hợp đồng giả mạo. Rút lại yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015. Căn nhà LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T, bà H trực tiếp khai thác, quản lý, sử dụng; ông T, bà H chưa gặp và không biết ông D là ai. Ông D cho rằng trước khi mua ông có đến xem nhà, việc chuyển nhượng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật nhưng khi mô tả căn nhà, kết cấu bên trong căn nhà là không đúng với hiện trạng.

VP TP giữ nguyên ý kiến đã trình bày nhưng có ý kiến bổ sung đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà H, không xác định lỗi của VP TP.

Ông D thừa nhận, người chuyển nhượng căn nhà LVS theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 7 năm 2015 tại VP TP có tên là PVT và NTPH không phải là ông T, bà H có mặt tại phiên tòa. Tại thời điểm chuyển nhượng ông D không có cơ sở để biết, không buộc phải biết việc chuyển nhượng căn nhà trên là không phù hợp quy định của pháp luật.

NH N xác nhận, ngày 21 tháng 9 năm 2015 Ngân hàng và ông D đã ký hợp đồng tín dụng từng lần số: 0103/2015/917 để ông D vay số tiền 1.850.000.000 đồng, đảm bảo cho khoản vay ông D thế chấp căn nhà LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 0103-01/2015/917-BĐ ngày 21 tháng 9 năm 2015. Tuy nhiên, khi ông T, bà H có đơn thư tố giác, Ngân hàng đã không giải ngân khoản vay cho ông D. Ngân hàng không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN, căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do VP TP, công chứng số 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 7 năm 2015 là vô hiệu do chủ thể tham gia giao dịch không tự nguyện, vi phạm điều cấm của pháp luật. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông T, bà H yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông D, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng

[1.1] Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xét, đơn khởi kiện của ông T, bà H có căn cứ để xác định đây là tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô

hiệu. Xét, VP TP có địa chỉ trụ sở tại Quận 1 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1.

[1.2] Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xét, bà Nguyễn Thị Y có đơn xin được xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Y theo quy định.

[2] Về pháp luật nội dung

Xét, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CA 864129, số vào sổ cấp GCN CH01376 ngày 17 tháng 6 năm 2015 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp cho ông T, bà H đứng tên chủ sở hữu nên có cơ sở để khẳng định căn nhà nêu trên là tài sản hợp pháp của ông T, bà H theo quy định tại Điều 164 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét, tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do VP TP, công chứng số 012029, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 7 năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN ngày 15 tháng 7 năm 2015 ông T, bà H là bên chuyển nhượng căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên nhận chuyển nhượng ông D là tuân thủ về hình thức hợp đồng được quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự.

[2.2.2] Xét, lời khai của ông T, bà H căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông T, bà H không bán nhà cho ông D, không biết ông D là ai nên có cơ sở để khẳng định việc định đoạt tài sản căn nhà trên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 7 năm 2015 không phải là ý chí của chủ sở hữu ông T, bà H là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 192 Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Xét, lời khai của ông D, người chuyển nhượng căn nhà trên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 7 năm 2015 có tên ông PVT và bà NTPH không phải là ông T, bà H có mặt tại phiên tòa. Khi ký nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông T, bà H đã ký nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng căn nhà trên, ông D đến xem nhà, hỏi ý kiến cơ quan có thẩm quyền địa phương về tình trạng pháp lý căn nhà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Theo khoản 1, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định khi đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ

chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[2.2.4] Xét, Văn bản số 3977/CV-PC45 (Đ8) của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp văn bản của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận có nội dung: “Ngày 15/7/2015, các đối tượng này có hành vi làm giả giấy chứng minh nhân dân, đóng giả vợ cH PVT và bà NTPH đến Văn Phòng Công Chứng Gia Định ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông TVD với giá 1,5 tỷ đồng, giao dịch này là trái pháp luật do người ký chuyển nhượng không phải là chủ sở hữu hợp pháp. Sau đó, ông D nộp hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKKĐ Quận Phú Nhuận để đăng ký cập nhật sang tên. Ngày 03/09/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận đã thực hiện đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho ông TVD, việc đăng ký thay đổi cho ông D là không đúng chủ sở hữu do căn cứ vào hợp đồng công chứng của giao dịch trái pháp luật”. Do đó, có căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN ngày 15 tháng 7 năm 2015 là giao dịch dân sự vô hiệu, do chủ thể tham gia giao dịch không tự nguyện theo quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự.

[2.2.5] Xét, Văn bản số 10980/CV-PC02 (Đ7) của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp Văn bản số 3140/CV-TA ngày 03 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1 có nội dung: Ngày 29 tháng 6 năm 2017, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức” để điều tra làm rõ. Do chưa xác định được đối tượng gây án nên ngày 29 tháng 10 năm 2017, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án nhưng đến nay vẫn chưa phục hồi. Do đó, để đảm bảo quyền của chủ sở hữu tài sản, Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là phù hợp quy định tại Điều 4, Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2.6] Xét, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức” và đang tiếp tục điều tra, xác minh làm rõ đối tượng gây án, khi nào bắt được đối tượng sẽ xử lý trong vụ án khác là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.7] Xét, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại, giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu dù đã được giải thích nhưng các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét. Trường hợp phát sinh tranh chấp đến hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên thì dành cho các bên quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông T, bà H yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 8 năm 2020 và tại phiên tòa ông T, bà H đã rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015. Xét, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H là sự tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu của ông T, bà H đã rút.

[2.4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, xét việc giả mạo chữ ký, chữ viết và hình ảnh của ông T, bà H là do người khác giả mạo để xác lập giao dịch là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN đối với căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bên chuyển nhượng ông PVT, bà NTPH, bên nhận chuyển nhượng ông TVD, công chứng số 012029, quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGD ngày 15 tháng 7 năm 2015, công chứng tại VP TP là vô hiệu được quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên ngay thời điểm hợp đồng được ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử xét có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 410 Bộ luật Dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự VP TP chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng ông T, bà H tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên ghi nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. VP TP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp về dân sự do yêu cầu của ông T, bà H được chấp nhận. Ông T, bà H không phải chịu án phí.

[5] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 128, Điều 164, Điều 192, Điều 410, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông PVT, bà NTPH tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012029/HĐ-CN, căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bên chuyển nhượng ông PVT, bà NTPH, bên nhận chuyển nhượng ông TVD, công chứng số 012029, quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGD ngày 15 tháng 7 năm 2015, công chứng tại VP TP (tên cũ Văn Phòng Công chứng Gia Định) là vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông PVT, bà NTPH yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký cập nhật chủ sở hữu cho ông TVD, theo hồ sơ số 27073.026746.CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật ngày 03 tháng 9 năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông PVT, bà NTPH tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ căn nhà số LVS, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông PVT, bà NTPH đã nộp đủ.

4. Về án phí: VP TP (tên cũ Văn Phòng Công chứng GD) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Hoàn lại cho ông PVT, bà NTPH số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005024 ngày 27 tháng 8 năm 2019 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005270 ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

5. Về quyền kháng cáo: Ông PVT và bà NTPH; VP TP (tên cũ Văn Phòng Công chứng GD), ông TVD, NH N, đại diện hợp pháp của trẻ A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Y có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Q1;
- Chi cục THADS Q1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Tuấn