

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 140/2019/DS-ST
Ngày: 03/7/2019.
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 HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tăng Thị Năm.

2. Bà Phạm Kim Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thiên Kim – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2019/TLST-DS ngày 05/3/2019 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: 280/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 325/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 170/7D đường Đ, Phường M, Quận N, Thành phố H. (Có mặt)

- Bị đơn: Văn phòng Công chứng C.

Địa chỉ: 223/12, Khu phố M, thị trấn B, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh K

(Giấy ủy quyền ngày 14/3/2019) (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1971

Địa chỉ: 329/50 đường Đ, phường C, Quận B, Thành phố H. (Vắng mặt).

2/ Ông Tạ Quốc V, sinh năm 1963

Địa chỉ: 170/7D đường Đ, Phường M, Quận N, Tp. H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 170/7D đường Đ, Phường M, Quận N, Thành phố H. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào tháng 10 năm 2017, bà Nguyễn Thị C có nhu cầu bán nhà, đất tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4623/2008/GCN do UBND Quận 6 cấp ngày 29/10/2008). Sau đó có người liên hệ đến mua nhà và yêu cầu bà C cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận nhà đất, giấy chứng minh nhân dân của bà C. Vài ngày sau, người mua nhà này tiếp tục đến gặp bà C và yêu cầu bà C cho xem bản chính giấy tờ nhà. Trong lúc mất cảnh giác, bà C đã bị đánh tráo bản chính giấy tờ nhà.

Ngày 09/11/2017, người đã đánh tráo giấy tờ nhà của bà C làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất mang tên Nguyễn Thị C cho người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Anh H theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008941, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C.

Sự việc xảy ra, bà C đã trình báo đến Công an huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình điều tra, Công an huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh đã thu hồi và bàn giao lại cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4623/2008/GCN do UBND Quận 6 cấp ngày 29/10/2008.

Bà C khởi kiện Văn phòng Công chứng C tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008941, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 09/11/2017 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối, giả mạo. Hậu quả chưa xảy ra và đã được khắc phục nên bà C không có yêu cầu giải quyết gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

Tại bản tự khai ngày 25 tháng 3 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn là ông Lê Thanh K trình bày:

Vào khoảng 10 giờ ngày 09/11/2017, có hai người khách tới Văn phòng Công chứng C gặp công chứng viên là ông Lê Thanh K để yêu cầu thực hiện giao dịch chuyển nhượng mua bán nhà đất. Ông K đã yêu cầu hai bên trình giấy tờ để ông K kiểm tra toàn bộ giấy tờ cần thiết để phục vụ việc lập và giao kết hợp đồng gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, giấy tờ liên quan đến hôn nhân của cả hai bên và đều là bản chính.

Sau khi xem xét kỹ từng loại giấy tờ và xác định được: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956, thường trú: 170/7D Tân Hòa

Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, số CMND : 020106761 cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1971, thường trú : 329/50 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi kiểm tra các loại giấy tờ đều hợp pháp và đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng theo luật định, đại diện Văn phòng Công chứng C đã soạn thảo hợp đồng cho khách giao dịch. Sau khi lập hợp đồng xong, công chứng viên trực tiếp kiểm tra đọc lại nội dung của hợp đồng cho hai bên nghe và hai bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) công nhận đúng nội dung nên đã ký tên điểm chỉ trước mặt công chứng viên, công chứng viên ký chứng nhận và đóng dấu phát hành hợp đồng.

Sau khi công chứng hợp đồng trên, Văn phòng Công chứng C có tiếp nhận thông tin: Một người phụ nữ tự nhận tên là Nguyễn Thị C, sinh năm 1956, thường trú : 170/7D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Văn phòng Công chứng C hủy Hợp đồng công chứng số 008941 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Anh H vì bà C trong hợp đồng chuyển nhượng là bà C giả. Văn phòng Công chứng C đã tiếp nhận thông tin và trình báo đến cơ quan quản lý cấp trên là Sở Tư pháp để áp dụng ngay các biện pháp nghiệp vụ cần thiết nhằm ngăn chặn thiệt hại có thể xảy ra, đồng thời có hướng dẫn đương sự trình báo sự việc đến cơ quan công an yêu cầu điều tra làm rõ sự việc để xử lý theo luật định.

Đến ngày 17/3/2019, Văn phòng Công chứng C đã gỡ bỏ ngăn chặn chuyển dịch đối với phần nhà đất tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà Nguyễn Thị C khởi kiện Văn phòng Công chứng C tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008941 ngày 09/11/2017 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận là vô hiệu do bị lừa dối, giả mạo thì Văn phòng Công chứng C đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quốc V do bà Nguyễn Thị C đại diện trình bày: Ông V thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng ông H không đến Tòa giải quyết, không thể hiện ý kiến của ông đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng các quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện do có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Bà Nguyễn Thị C khởi kiện Văn phòng Công chứng C tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Văn phòng Công chứng C có trụ sở tại huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng về thời gian, địa điểm mở phiên tòa nhưng ông H vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là hoàn toàn đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét:

Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho bà Nguyễn Thị C theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4623/2008/GCN ngày 29/10/2008 nên nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà C.

Ngày 09/11/2017, Văn phòng Công chứng C tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Anh H. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị C xác định bà C không phải là người phụ nữ đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên. Đối chiếu, căn cước công dân, sổ hộ khẩu của bà C cung cấp và bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của người tên Nguyễn Thị C do Văn phòng Công chứng C giao nộp, hội đồng xét xử nhận thấy các nội dung về hình ảnh, dấu vết riêng và dị hình trên 02 giấy tờ trên là khác nhau; đồng thời bà C có tên

trong sổ hộ khẩu do ông Tạ Quốc V là chủ hộ và quan hệ giữa bà C với chủ hộ là vợ trong khi sổ hộ khẩu do Văn phòng Công chứng C cung cấp thì người tên Nguyễn Thị C đứng tên chủ hộ trong sổ hộ khẩu.

Phía bị đơn trình bày, công chứng viên Văn phòng Công chứng C đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên phù hợp với các trình tự và 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 nhưng bị đơn không phát hiện được các loại giấy tờ khi khách hàng cung cấp là giả. Tại phiên tòa ông Lê Thanh K đại diện bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 008941 ngày 09/11/2017 đối với căn nhà tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do chủ thể thực hiện việc bán nhà không phải là bà Nguyễn Thị C – nguyên đơn trong vụ án.

Do đó có căn cứ xác định người phụ nữ tham gia ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 09/11/2017 không phải là bà Nguyễn Thị C, đây là hành vi giả mạo người yêu cầu công chứng được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm. Do đó, căn cứ Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự 2015, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu của bà Nguyễn Thị C là có cơ sở chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H, trong suốt quá trình giải quyết vụ án đều không có mặt, dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, qua thu thập chứng cứ, được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Nhà Bè cung cấp thông tin như sau: *“Trong quá trình làm việc với Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Nhà Bè để giải quyết vụ án, ông Nguyễn Anh H thừa nhận chỉ giúp người khác đứng tên trong hợp đồng mua bán căn nhà tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H khai: Ông H làm nghề thợ hồ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khoảng tháng 11/2017, khi ông H ngồi uống cà phê trên lề đường Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ) thì có một người đàn ông đến bắt chuyện làm quen và xưng tên F (không rõ lai lịch, nhân thân). Sau đó, người tên D nhờ ông H giúp đứng tên trong hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên và hứa sẽ trả cho ông H số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Do cần tiền nên ông H đồng ý. Người tên D chở ông H đến Văn phòng Công chứng C (địa chỉ: 223/12 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh) gặp một người phụ nữ mà người tên D giới thiệu là bà Nguyễn Thị C, người sở hữu căn nhà nêu trên. Ông H cùng người phụ nữ xưng tên Nguyễn Thị C đã ký hợp đồng mua bán nhà và người tên D đưa cho ông H số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng và nói rằng khi nào ông H cùng đến Văn phòng đăng ký đất đai*

Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 6 để làm thủ tục đăng bộ sang tên thì sẽ đưa tiếp số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng cho ông H. Ông H khai chưa từng đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 6 để làm thủ tục đăng bộ sang tên nên không biết tại sao trong hồ sơ đăng bộ có chữ ký của mình”.

Trong vụ án này tuy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tại địa chỉ 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã được ký kết, Văn phòng Công chứng C đã chứng nhận nhưng hợp đồng chưa thực hiện trên thực tế, ông Nguyễn Anh H là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng nhưng thực tế ông Hùng chỉ là người được người khác thuê đứng tên trên hợp đồng và ông H cũng không có thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng. Mặt khác, bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 008941, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2017 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận và không đề nghị giải quyết hậu quả hay các vấn đề khác. Do vậy không giải quyết hậu quả đối với yêu cầu tuyên bố văn bản hợp đồng công chứng vô hiệu.

Đối với hành vi thể hiện trong vụ án như làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan Nhà nước đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh khởi tố vụ án. Vì vậy cần tách vấn đề này để Cơ quan Cảnh sát điều tra xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

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

Bà Nguyễn Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng 2014;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1/ Xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 170/4D Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 008941, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng do Văn phòng Công chứng C chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Nguyễn Thị C theo biên lai thu số 0033861 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5/ Trong 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 yêu cầu 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.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Lựu