

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 625/2019/DS-ST

Ngày: 29-11-2019

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hồng Hải

2. Ông Vũ Ngọc Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 294/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 212/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Hồ Sĩ S, sinh năm: 1958

2/ Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm: 1958

Cùng địa chỉ: Số 629/19 đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người đại diện theo pháp luật của ông S và bà L:

Ông Nguyễn Thành D, sinh năm: 1976

Địa chỉ: 320/22/1C đường L, tổ 32, Khu phố 4, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019, số công chứng: 013653 và 013654 tại Phòng Công chứng Bến Nghé)

- Bị đơn:

1/ Ông Tất Văn N, sinh năm: 1951

2/ Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm: 1952

Cùng địa chỉ: Số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Tất Thị Hồng H, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Phạm Thanh T, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H)

Địa chỉ: Số 4 đường D, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy H, sinh năm: 1961

Địa chỉ: Số 499/6A đường C, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 219/VPCC-UQ ngày 13/11/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/10/2011, giữa ông Hồ Sĩ S, bà Trần Thị Ngọc L và bà Tất Thị Hồng H có ký với bà Lê Thị Hồng V và ông Tất Văn N hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 042766/HĐ-MBN được công chứng tại Phòng Công chứng Số 4 ngày 19/10/2011. Theo đó vợ chồng ông S, bà L và bà H (là con bà V và ông N) mua của ông N và bà V toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng, bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước bạ nhà, đất theo quy định. Vì tin tưởng, hơn nữa bà H cũng là người mua nhà mà lại là con của ông N và bà V nên ông S và bà L không làm thủ tục cập nhật, đăng ký biến động trên giấy chủ quyền theo quy định và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà H giữ.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, vì căn nhà có hai phần tách biệt nên ông N và bà V đã giao một phần căn nhà cho vợ chồng ông S, bà L sử dụng cho thuê, phần còn lại bà H giữ. Tuy nhiên, do bà H là con ông N và bà V nên bà H đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng

đất ở cho ông N. Ngày 05/11/2018, ông N và bà V đã bán căn nhà một lần nữa cho bà Phạm Thanh T và công chứng hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng C. Đến năm 2019 có bà Phạm Thanh T đến ở nhà số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, vợ chồng ông S và bà L mới biết ông N, bà V đã bán nhà cho bà T.

Hiện nay, bà T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật thông tin chuyển nhượng. Việc ông N và bà V đã ký hợp đồng mua bán nhà cho ông S, bà L và bà H vào năm 2011 nhưng năm 2018 lại tiếp tục ký hợp đồng bán nhà cho bà T là trái quy định pháp luật. Vì vậy, ông S, bà L yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 05/11/2018 là vô hiệu.

- Ông Trần Duy H - Là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) trình bày:

Dựa trên yêu cầu công chứng của khách hàng là ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V và bà Phạm Thanh T. Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) đã tiến hành các thủ tục công chứng theo đúng quy định, kể cả việc đã tra cứu thông tin trên trang điện tử của Sở tư pháp pháp để biết chủ sở hữu và thông tin tra cứu phù hợp với người yêu cầu công chứng. Vì vậy, ngày 05/11/2018, Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) đã tiến hành công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN giữa ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V với bà Phạm Thanh T. Việc công chứng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn mà đề nghị Hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

- Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng khác cho bị đơn là ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Tất Thị Hồng H và bà Phạm Thanh T nhưng ông N, bà V, bà H và bà T vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là bà Tất Thị Hồng H và bà Phạm Thanh T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và quyết định xét xử nhưng vắng mặt là vi phạm pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN ngày 05/11/2018 giữa ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V với bà Phạm Thanh T là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét Giấy ủy quyền ngày 05/8/2019 của nguyên đơn ông Hồ Sĩ S và bà Trần Thị Ngọc L ủy quyền cho ông Nguyễn Thành D tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ nên ông D có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Xét Giấy ủy quyền ngày 13/11/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H ủy quyền cho ông Trần Duy H tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ nên ông H có đủ tư cách đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông N, bà V, bà H và bà T.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

- *Xét hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 042766/HĐ-MBN ngày 19/10/2011 giữa ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V với ông Hồ Sĩ S, bà Trần Thị Ngọc L và bà Tất Thị Hồng H:*

Tại Điều 450 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Hợp đồng mua bán nhà phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”. Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 042766/HĐ-MBN ngày 19/10/2011 thì giữa ông N và bà V với bà H ông S và bà L thỏa thuận mua bán căn nhà số 77/9 đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở.

Xét giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2354/03 ngày 14/10/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V có cơ sở xác định vào năm 2011 ông N và bà V là chủ sở hữu căn nhà số 77/9 đường Trường Sơn, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông N và bà V ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối căn nhà trên cho ông S, bà L và bà H là không trái quy định của pháp luật. Như vậy, việc ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 042766/HĐ-MBN ngày 19/10/2011 giữa ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V với ông Hồ Sĩ S, bà Trần Thị Ngọc L và bà Tất Thị Hồng H đã đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự.

Tại khoản 5 Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005 quy định: *Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân*. Như vậy, mặc dù ông S, bà L và bà H chưa làm thủ tục nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng quyền sở hữu nhà đã được chuyển cho bên mua là ông Hồ Sĩ S, Trần Thị Ngọc L và bà Tất Thị Hồng H kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng là ngày 19/10/2011.

- Xét hợp đồng đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN ngày 05/11/2018 giữa ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V và bà Phạm Thanh T:

Tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015 quy định một trong những điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự là: *“Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật...”*. Việc ông N và bà V đã bán căn nhà nói trên cho ông S, bà L và bà H vào năm 2011 mà lại tiếp tục xác lập giao dịch với bà T nhằm bán căn nhà trên một lần nữa cho bà T bằng cách lập hợp đồng mua bán là trái quy định của pháp luật.

Tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 là vô hiệu*.

Như vậy, giao dịch dân sự giữa ông N, bà V với bà T là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN ngày 05/11/2018 giữa ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V với bà Phạm Thanh T là vô hiệu.

- Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng khác cho bị đơn là ông Tất Văn N, bà Lê Thị Hồng V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Tất Thị Hồng H và bà Phạm Thanh T. Tuy nhiên các đương sự không có mặt trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa để trình bày ý kiến hoặc đặt ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của mình. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nên

Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MBN ngày 05/11/2018 giữa ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V với bà Phạm Thanh T. Nếu có phát sinh tranh chấp về sau liên quan đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì các đương sự có thể khởi kiện thành vụ án khác.

- Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2019 đến khi có quyết định khác thay thế hoặc hủy bỏ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122 và Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 010384/HĐ-MB ngày 05/11/2018 được công chứng ngày 05/11/2018 tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng: 010384 giữa ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V với bà Phạm Thanh T là vô hiệu

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2019 đến khi có quyết định khác thay thế hoặc hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2019 có hiệu lực thi hành ngay có hiệu lực thi hành ngay, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

Các đương sự thi hành án ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông Tất Văn N và bà Lê Thị Hồng V chịu.

Ông Hồ Sĩ S và bà Trần Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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.

Các đương sự có thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày: Đối với đương sự có mặt kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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



Lê Thị Lan