TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1054/2019/DS-ST
Ngày: 17/10/2019
V/v: "Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Phú Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quang

2. Bà Nguyễn Thị Xuyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quốc Thông – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2019, lúc 08 giờ 30 phút tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1441/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 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: 240/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019.

1. Nguyên đơn : Bà X

Địa chỉ: 40 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng S

(Nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Y)

Địa chỉ: số 04 Đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng văn phòng công chứng: ông Y là đại diện theo pháp luật.

Đại diện hợp pháp: Ông H đại diện theo giấy ủy quyền số 40/VPCC-UQ ngày 07/3/2019 và bà T đại diện theo giấy ủy quyền số 174/VPCC-UQ ngày 05/9/2019

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà G

Địa chỉ: số 1041/18/4 Đường I, Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông P, sinh năm 1997 đại diện theo giấy ủy quyền số 000103, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2019.

Địa chỉ: số 198B/45T Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà X trình bày: Bà là chủ sở hữu căn nhà số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X. Ngày 08/12/2017, tại văn phòng Công chứng Z, bà mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị đánh tráo từ trước, hiện giấy chứng nhận bà đang cầm là giấy giả (do bà cho nhiều người muốn mua nhà xem bản chính nhiều lần nên bị đánh tráo thời điểm nào bà không biết). Đồng thời Văn phòng công chứng Z cho biết bà đã ủy quyền cho người khác để mua bán căn nhà trên, hợp đồng bị ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Đ ở Cần Giờ.

Ngày 08/12/2017, bà đã làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại Công an Phường 10, Quận 6 và làm đơn xin ngăn chặn tạm thời tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6. Ngày 10/12/2017, bà có khiếu nại về hợp đồng ủy quyền giả này với Công an huyện Cần Giờ, sau đó Văn phòng công chứng Đ cho bà biết sẽ đơn phương tự hủy hợp đồng ủy quyền trên.

Ngày 26/01/2018, bà nộp hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6. Ngày 06/3/2018, Chi nhánh văn phòng Đăng ký Quận 6 có công văn 128/VPĐK-CNQ6 trả lời tạm thời chưa xem xét hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, và có công văn số 127/VPĐK-CNQ6 gửi Công an Quận 6 chuyển hồ sơ giải quyết theo thẩm quyền. Bà khẳng định chưa hề ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng hay có bất kỳ giao dịch nào với bà Trần Thị Trường G. Bà chỉ bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 cấp ngày 18/10/2011, do Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường cấp và được cập nhật chuyển nhượng cho bà ngày 02/3/2012. Ngoài ra không mất bất cứ những giấy tờ nào, từ ngày Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng minh nhân dân cho bà vào ngày 11/4/2008 đến ngày nộp đơn khởi kiện bà chưa thay đổi chứng minh nhân dân mới, cũng không có việc mất

chứng minh nhân dân để xin cấp lại. Ngày 09/4/2019 bà có đổi sang căn cước công dân vì Chứng minh nhân dân của bà đã hết hạn. Việc Văn phòng Công chứng S trình bày toàn bộ giấy tờ do bà X kia cung cấp cho phòng công chứng đều là bản chính thì bà không có ý kiến, bà khẳng định chứng minh nhân dân và hộ khẩu bản chính của bà vẫn còn nguyên, không có khai báo mất chứng minh nhân dân và hộ khẩu để xin cấp lại lần nào.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên bố hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng Công chứng S, theo hợp đồng công chứng số 008298 ký ngày 16/12/2017; đồng thời cho bà được nhận lại Giấy tờ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng bà không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên để chia sẽ với chị Trường G bà tự nguyện hỗ trợ chị G 50.000.000 đồng.

Bị đơn có ông H và bà T đại diện theo ủy quyền trình bày: Khi công chứng hợp đồng, phòng công chứng đã kiểm tra toàn bộ giấy tờ do người bán nhà và người mua nhà cung cấp, toàn bộ giấy tờ cung cấp là bản chính, việc kiểm tra giấy tờ được thực hiện bằng máy, nhận thấy giấy tờ đầy đủ và hợp lệ, đồng thời kiểm tra việc ngăn chặn tại trang thông tin của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không phát hiện việc ngăn chặn đối với thửa đất trên nên Văn phòng Công chứng S đã công chứng hợp đồng mua bán cho các bên. Nay nguyên đơn khởi kiện thì đã có kết luận giám định của Công an về hợp đồng trên, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà G có ông P đại diện theo ủy quyền trình bày: Do trước đây bà G có quen biết với bà U (bà U bán cá ở chợ Ê), bà G có mua đất của bà U nên sau này, do có nhu cầu mua nhà thì bà U giới thiệu cho bà G là bà X có căn nhà cần bán tại số 39 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán là 02 tỷ đồng. Hai bên đã thực hiện thủ tục ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng S như bị đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng bà G đã giao đủ số tiền 02 tỷ đồng cho bà X theo giấy tờ đã công chứng. Đến tháng 02 năm 2018, bà G đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 để đăng ký cập nhật biến động nhưng bị ngăn chặn, sự việc này đã được Công an Quận 6 đang điều tra và bà G đã cung cấp tất cả thông tin cho Cơ quan điều tra. Quá trình mua bán bà G chỉ giao dịch với bà X, bà G không biết bà P là ai. Bà G khẳng định người mà bà G giao số tiền 02 tỷ đồng không phải là bà X nguyên đơn trong vụ án này, khi mua bán

nhà cũng không gặp bà X này mà là người khác. Nay yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu bà G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng bà G không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà G sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác đối với Văn phòng Công chứng S, hoặc bà X trong vụ án mà Công an Quận 6 đang điều tra.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn. Về phía bà G sẽ khởi kiện Văn phòng Công chứng S bằng một vụ kiện khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng Công chứng S, ghi nhận sự tự nguyện của bà X hỗ trợ cho bà G 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà X khởi kiện Văn phòng Công chứng S (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Y theo Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng số 41.02.0050/TP-CC-ĐKHĐ ngày 31/7/2019) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng Công chứng S, nên đây là tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là Văn phòng Công chứng S có trụ sở tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

[2] Về áp dụng quy định pháp luật để giải quyết vụ án:

Xét nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 16/10/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày

16/12/2017, nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 được ký kết tại Văn phòng Công chứng S giữa bên chuyển nhượng là bà X và bên nhận chuyển nhượng là bà G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.2]. Tại Kết luận giám định số 815/KLGĐ-TT ngày 26/7/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận về đối tượng giám định có nội dung: *"Dấu vân tay "TP" đứng tên "Trương Thị Tuyết X" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và dấu vân tay "TT-TP" đứng tên "Trương Thị Tuyết X" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (đã nêu ở mục II.1) không trùng với dấu vân tay ngón "trỏ trái, trỏ phải" tương ứng của Trương Thị Tuyết X dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M1 (đã nêu ở mục II.2)..."*. Tại thông báo Kết luận giám định số 118 ngày 17/8/2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6, thông báo cho bà X và bà G về kết luận giám định: *"dấu vân tay của bà X trên hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng X không trùng giống với dấu vân tay của bà X mà Cơ quan điều tra thu thập…"*

[3.3]. Xét lời trình bày và xác nhận của bà G, quá trình công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng S thì người mà ký kết hợp đồng tại phòng công chứng (tạm gọi bà Trương Thị Tuyết X giả) với bà không phải là bà X- nguyên đơn trong vụ án này, mà là một người khác, hiện người đó ở đâu bà cũng không biết. Đồng thời nguyên đơn cũng xác nhận bà không ký hợp đồng chuyển nhượng nói trên với bà G. Vì vậy việc giả mạo chữ ký và chữ viết của bà X để xác lập giao dịch hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 được ký kết tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[3.4]. Tại Công văn số 749/CV-ĐTTH ngày 19/3/2019 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6 có nội dung: *"qua làm việc tại phòng công chứng Đ xác định vào ngày 06/11/2017 có công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất trên của bà X cho bà Nguyễn Thị P. Tuy nhiên sau đó bà Trương Thị Tuyết X có đến liên hệ làm việc bà cung cấp các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu thửa đất trên đồng thời thông tin cho văn phòng công chứng này biết có người đóng giả bà X để ký kết hợp đồng ủy quyền trên. Qua đối chiếu tài liệu và người thực hiện hợp đồng ủy quyền không phải là bà X. Do đó ngày 08/12/2017, văn phòng công chứng Đ đã hủy hợp đồng ủy quyền trên giữa bà X và bà P…"*. Xét nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng ủy

quyền tại phòng Công chứng Đ. Đồng thời xét quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã phân tích hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên cùng thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu và hủy hợp đồng nêu trên.

[4]. Căn cứ Công văn số 1572/CV-ĐTTH ngày 30/7/2019 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6, thì trường hợp Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S thì không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết đối với vụ án hình sự của Công an Quận 6, đồng thời hiện Công an Quận 6 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ số 39 đường A Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở giao lại Giấy chứng nhận trên cho bà X.

[5]. Xét trình bày của bà X về việc hỗ trợ cho bà G số tiền là 50.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện của đương sự và có lợi cho bà G nên Hội đồng xét xử ghi nhận yêu cầu của bà X.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm, Văn phòng Công chứng S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng công chứng Y) là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008298/HĐ-CNQSDĐ ngày 16/12/2017 tại Văn phòng Công chứng S.

1.2. Bà X được quyền liên hệ Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận 6 để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08627 ngày 18/10/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ số 39 đường 53 Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/3/2012 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật chuyển nhượng cho bà X.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà X hỗ trợ cho bà G 50.000.000 đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: là 300.000 đồng, Văn phòng Công chứng S (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Y) phải chịu. Hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/20170021458 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà X, Văn phòng công chứng Y, bà G có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 3;
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (10b).

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

Trương Phú Oanh