

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

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

Bản án số: 657/2018/DS-ST

Ngày: 28/11/2018

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hải Quỳnh Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Bích Thuận;
2. Bà Võ Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Quận S

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đinh Thu Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận S Thành phố Hồ Chí Minh – số 99 đường Trần Văn Kiêu, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh - xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 436/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018 về “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: 491/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 231/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị Hương L- sinh năm: 1977 (*vắng mặt*)

Thường trú: 163 đường TTH, Phường MB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: số 351/37 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Phòng công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: số 388 đường Nguyễn Văn L, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Do ông Nguyễn Hồ P N là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 022/CC7 ngày 07/11/2018) (*có mặt*)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phan Trường G – sinh năm: 1959 (*có mặt*)

Địa chỉ: số 24 đường TT, Phường MH, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2018 của nguyên đơn là bà Phạm Thị Hương L , lời trình bày tại bản tự khai và tại các phiên hòa giải của bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trường G thì nội dung vụ án như sau:

- Khoảng tháng 10 năm 2014, bà Phạm Thị Hương L mua căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM và sau đó đã tiến hành thủ tục sang tên trước bạ và trở thành chủ sở hữu của căn nhà nêu trên. Khoảng 01 tháng sau khi mua căn nhà nêu trên, bà L muốn bán căn nhà nên có nhờ người môi giới tên Vũ Thị H tìm khách mua. Sau đó, bà Hoa dẫn một người khách là nam giới tên P đến gặp bà L. Khi bà L và người đàn ông tên P gặp nhau, đôi bên thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc mua bán căn nhà và P đồng ý mua căn nhà nêu trên nên đã yêu cầu bà L photo giấy tờ nhà, quyết định ly hôn và giấy chứng nhận độc thân của bà L để đem về cho ba của P xem. Bà L nghĩ tất cả những giấy tờ nêu trên chỉ là bản photo nên đồng ý và giao cho P. Sau đó, P dẫn 01 người đàn bà đến nhà của bà L tại số 163 đường TTH, Phường MB, Quận MM. Tại đây, P giới thiệu người phụ nữ đi cùng là dì của P, là người sẽ cho P mượn tiền để mua nhà và xin xem bản chính giấy tờ nhà. Bà L đồng ý cho xem. Xem xong, người đàn bà tự xưng là dì của P nói bà L cho đi xem căn nhà số 163 đường TTH để sau này khi P mua căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM thì sẽ sửa lại cho giống. Bà L dắt người phụ nữ đi xem nhà, dẫn con trai ngồi trông nhà, lúc đó, P ngồi đối diện con trai bà L; bà L cất giấy tờ nhà vào hộc bàn. Khi P và người dì ra về, nói ngày hôm sau sẽ quay lại đặt cọc nhưng không quay lại. Khoảng 01 tuần sau thì người môi giới nói với bà L là có người muốn thuê nhà căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, người thuê đồng ý khi nào bà L bán được nhà và báo trước thì họ sẽ dọn nhà đi, bà L đồng ý cho thuê nhưng thỉnh thoảng chạy ngang nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM thì không thấy người ở, chỉ thấy khóa ngoài. Đến ngày thu tiền thuê nhà thì người thuê nhà không thanh toán tiền thuê cho bà L, bà L hỏi người môi giới và liên lạc với người thuê nhưng không được nên đã thay ổ khóa. Khoảng 02 ngày sau, có người đàn ông tên Phan Trường G đến thông báo là đã mua nhà của bà L bằng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số B ngày 14/02/2015. Vì vậy, bà L đã cùng ông G đi trình báo công an.

- Ngày 31/7/2018, bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM được công chứng tại Phòng công chứng số B vào ngày 14/2/2015 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt dù được Tòa án nhiều lần triệu tập đến Tòa án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trường G yêu cầu bà Phạm Thị Hương L , Phòng công chứng số B và người ký

tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng (tại biên bản làm việc lập ngày vào ngày 30/8/2018). Sau khi được Tòa án giải thích và hướng dẫn quy định pháp luật đối với yêu cầu nêu trên (biên bản làm việc ngày 11/10/2018) thì đến ngày 16/10/2016, ông G đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên, nội dung yêu cầu của ông G tại Đơn này không phải là yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm: nguyên đơn bà Phạm Thị Hương vắng mặt; ông Nguyễn Hồ P N - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông Phan Trường G có mặt; đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 nghị án là đúng quy định pháp luật; về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM là vô hiệu, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

- Bà Phạm Thị Hương L có đơn khởi kiện Phòng công chứng số B với yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM là vô hiệu. Hợp đồng nêu trên được công chứng tại Phòng công chứng số B có địa chỉ tại Quận S. Do đó, căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đây là vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trước ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn được Tòa án nhân dân Quận S triệu tập đến Tòa án nhiều lần để làm việc nhưng vẫn không đến Tòa. Ngày 07 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn nộp đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án phải mở phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày đã giao nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án; không còn tài liệu, chứng cứ gì khác ngoài những tài liệu chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 433/11 Lê Đại H, Phường MM, Quận MM thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3 được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp cho bà Phạm Thị Hương L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1130 ngày 14/11/2014 nên nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà L.

- Ngày 14 tháng 02 năm 2015, Phòng công chứng số tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM ký ngày 14/02/2015 giữa bên mua nhà là ông Phan Trường G và bên bán là bà Phạm Thị Hương L. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà L xác định bà L không phải là người phụ nữ đã ký hợp đồng nêu trên. Đối chiếu, chứng minh nhân dân của bà L và bản sao chứng minh nhân dân của người tên Phạm Thị Hương L do Phòng công chứng số B giao nộp, Hội đồng xét xử nhận thấy các nội dung về hình ảnh, nguyên quán, nơi đăng ký thường trú, dấu vết riêng và dị hình trên 02 chứng minh nhân dân là khác nhau.

- Về phía bị đơn, ngày 07/9/2018, bị đơn có công văn số 433/CC7 trình bày công chứng viên Phòng công chứng số B đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán 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 nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H. Vào ngày 13/3/2015, bị đơn đã có công văn số 0160/CC7 ghi *“Khi kiểm tra lại Hợp đồng số 03674, Phòng công chứng số B phát hiện trong hồ sơ có dấu hiệu giả mạo bên bán là bà Phạm Thị Hương L”*. Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Hồ P N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn gửi Bản tự khai đề ngày 08/11/2018 với nội dung đồng ý tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu trong trường hợp đủ cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L là tuyên bố Hợp đồng mua bán nêu trên vô hiệu do chủ thể thực hiện việc bán nhà không phải là bà L.

- Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Trường G, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Giang đã nhiều lần thay đổi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuy nhiên, ông Giang xác định nguyên đơn không phải là người đã ký hợp đồng bán nhà nêu trên với ông Giang vào ngày 14/02/2015; đồng thời, đến phiên tòa sơ thẩm thì ông G đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L là tuyên bố Hợp đồng mua bán nêu trên vô hiệu.

- Như vậy, người phụ nữ tham gia ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 14/02/2015 không phải là bà Phạm Thị Hương Lan, đây là hành vi giả mạo người yêu cầu công chứng được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 của Luật công chứng 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm. Do đó, căn cứ Điều

128, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM vô hiệu của bà L là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngày 30/8/2018, tại Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự tại Tòa án nhân dân Quận S đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông G thì ông G có yêu cầu bà Phạm Thị Hương L, Phòng công chứng số B và người ký tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng. Sau khi được Tòa án giải thích, hướng dẫn quy định pháp luật đối với yêu cầu nêu trên (biên bản làm việc ngày 11/10/2018) thì đến ngày 16/10/2016, ông G đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên, nội dung yêu cầu của ông G tại Đơn này không phải là yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Tại Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự của Tòa án nhân dân Quận S đối với ông G lập ngày 16/10/2018, ông G đã nêu rõ nguyện vọng của ông G là “*chủ yếu là ông G muốn sau khi Công an Thành phố Hồ Chí Minh điều tra được vấn đề gì, kết luận như thế nào và buộc ai phải có nghĩa vụ trả lại tiền cho thì ông chấp nhận theo quyết định của Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Trong vụ án dân sự hiện Tòa án đang giải quyết thì ông không yêu cầu gì hết, không yêu cầu Tòa thu thập những tài liệu tại Cơ quan điều tra*”.

- Do đó, yêu cầu của ông G về việc bà L, Phòng công chứng số B và người ký tên Phạm Thị Hương L tại Hợp đồng mua bán nhà nêu trên phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền 600.000.000đồng không được Tòa án nhân dân Quận S xem xét giải quyết trong vụ án này; ông G có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về án phí: Phòng công chứng số B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Thị Hương L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, Điều 207, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 2 Điều 7 của Luật công chứng 2014; Điều 128, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Hương L

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 433/11 đường Lê Đại H, Phường MM, Quận MM công chứng tại Phòng công chứng số B, số công chứng 03674, quyển số 02, ngày 14/02/2015 là vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do Phòng công chứng số B chịu; bà Phạm Thị Hương L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010081 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa 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 kể từ ngày bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

4. 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lưu Hải Quỳnh Anh

