

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 570/2024/DS-PT

Ngày 26/7/2024

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Đặng Văn Ý

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Văn Công

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2024/DS-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024, về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 580/2023/QĐPT-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phùng Thiệu Th, sinh năm 1959; cư trú tại: 18/10G Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Trần Hoàng Quảng T, sinh năm 1973; địa chỉ: 388 Nguyễn Văn L, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 29/9/2020); có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Ngô Minh Ng, sinh năm 1987; có mặt.

2. Bà Ngô Thúy Tr, sinh năm 1991; có mặt.

Cùng cư trú tại: 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1965; vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị O, sinh năm 1970; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 3B Tô Hiệu, phường Tân Thới H, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông H, bà O:* Ông Võ Quang B, sinh năm 1975; cư trú tại: 154/4 đường 627, tổ 5, ấp Trại Đ, xã Phước H, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Giấy ủy quyền ngày 05/7/2024; có mặt.

5. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 12 Phan Đăng L, Phường 7, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Ninh Thị Tr là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2020); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H, bà Bùi Thị O là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Phùng Thiệu Th trình bày:*

Nguyên trước đây vào ngày 11/7/2012, Bà Th có mua căn nhà và đất tọa lạc tại số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lương Ôn D. Đến tháng 6 năm 2014, Bà Th có kêu bán căn nhà số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, phương thức kêu bán là nhờ các cá nhân môi giới nhà đất giới thiệu. Vào khoảng cuối tháng 12 năm 2014, đầu tháng 01 năm 2015, có một người tự xưng tên Ng (do nhóm cò đất tên H - L bên khu vực bến xe Đa X, Quận 8 giới thiệu) đến xem nhà và ưng ý ngay đồng thời chấp nhận mua nhà với giá khá hời (2,2 tỷ đồng). Theo lẽ thông thường thì những người đến xem nhà đều xin 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất về xem và kiểm tra thông tin với bên quản lý nhà đất phường (nếu cần).

Do sơ xuất trong quá trình photo Giấy chứng nhận nên bản photo bị mờ, vì vậy người tên Ng đã yêu cầu Bà Th cho xem Giấy chứng nhận bản chính. Vì mong muốn bán được nhà nên Bà Th đã không ngần ngại hay nghi ngờ điều gì nên đã cho người tên Nguyễn xem Giấy chứng nhận bản chính. Mỗi lần đến xem, người tên Ng hầu hết đều yêu cầu Bà Th cho xem sổ hồng, không dưới ba lần. Ngoài ra, người tên Ng còn yêu cầu Bà Th làm giấy chứng nhận độc thân

với lời hứa là khi nào có giấy chứng nhận độc thân của Bà Th thì người tên Ng sẽ tiến hành đặt cọc. Sau khi lấy được giấy chứng nhận độc thân do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6 cấp vào tháng 01 năm 2015 thì người tên Ng hứa 8 giờ sáng mai sẽ cầm tiền đến đặt cọc. Nhưng thực ra, người tên Ng lặn biệt tăm, không quay lại để đặt cọc như đã hứa. Sau sự việc đó, cũng có vài người đến xem mua nhà nhưng rồi cũng không bán được nhà.

Đến tháng 10 năm 2015, có một cặp vợ chồng tên Quốc A - Tường V có đến xem nhà và ưng ý căn nhà. Sau khi hai bên thương lượng giá cả với nhau thì hai người đồng ý mua căn nhà nói trên. Ngày 15/10/2015, Bà Th cùng con trai là ông Ngô Minh Ng và vợ chồng ông Quốc A, Tường V đến Phòng công chứng số 7 tiến hành thủ tục mua bán. Lúc này, Bà Th được Công chứng viên Hoàng Mạnh Th thông báo là phát hiện có người đã cầm sổ hồng trùng khớp số sêri với sổ hồng mà Bà Th đang giữ đã giao dịch mua bán tại Phòng công chứng số 7 vào ngày 20/01/2015. Đồng thời thông qua nghiệp vụ kiểm tra sổ hồng của Công chứng viên thì ông Thăng kết luận sổ hồng Bà Th đang giữ là sổ hồng giả.

Sau khi biết rằng nhà của mình đã bị người khác giả mạo danh tính bán cho người khác và sổ hồng mà Bà Th đã giữ là sổ giả, Bà Th cảm thấy rất hoang mang. Cũng mong muốn tìm lại được sổ hồng thật nhưng vì không am hiểu pháp luật rõ ràng, nên ngày 19/5/2015, Bà Th làm Đơn báo mất gửi đến Công an Phường 10, Quận 6 trình bày và xác nhận sự việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BK 250547 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 11/8/2012. Đồng thời vào ngày 19/5/2015, Bà Th cũng làm đơn yêu cầu Phòng công chứng số 7 xin trích lục Hợp đồng mua bán nhà của kẻ mạo danh Bà Th giao dịch mua bán. Qua thông tin mà Phòng công chứng số 7 cung cấp thì người mua căn nhà nêu trên tên là Bùi Thị O và xác nhận người giả mạo Bà Th trong giao dịch này có tên thường gọi là “THU BA”, là một đối tượng lừa đảo chuyên nghiệp, cư trú gần khu vực Phòng công chứng số 7.

Hiện nay Bà Th cũng không biết rằng Giấy chứng nhận đã bị mất là do bị “cò nhà đất” lừa đánh tráo hay do trong quá trình Bà Th đi photo sao y bị thất lạc hay vì nguyên nhân nào. Bà Th cam đoan rằng không mang bản chính Giấy chứng nhận nêu trên để cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, mua bán, tặng cho hay dưới bất kỳ hình thức nào. Đồng thời, Bà Th có làm đơn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 và được trả lời bằng Công văn số 673/VPĐK-CNQ6 ngày 30/10/2016 với nội dung: “Căn nhà nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Bùi Thị O ngày 04/9/2015”.

Do đó, Bà Phùng Thiệu Th khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015, do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

2. Tuyên hủy phần cập nhật thông tin chuyển nhượng căn nhà số 18/10G Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Bùi

Thị O ngày 04/9/2015, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đứng tên Bà Phùng Thiệu Th.

*Tại văn bản số 145/CC7 ngày 28/3/2016, bị đơn Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Công chứng viên của Phòng công chứng số 7 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng số 01425 về việc mua bán căn nhà tại địa chỉ số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có tên bên bán là Bà Phùng Thiệu Th và bên mua là bà Bùi Thị O. Khoản 1 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định về người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch: “Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự; Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó; người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các loại giấy tờ đó”. Công chứng viên Phòng công chứng số 7 thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng số 01425 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, nay già mao nên tuyên vô hiệu là phù hợp.

*Tại Bản tự khai ngày 07/4/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị O trình bày:*

Vào khoảng tháng 4/2015, vợ chồng bà O có nhu cầu nhà và được hai người có tên Tuấn và Hương (không rõ địa chỉ) giới thiệu có căn nhà cần bán tại địa chỉ 18/10G Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. T và H dẫn vợ chồng bà O đi xem nhà, ông Nguyễn tự giới thiệu là con trai của Bà Phùng Thiệu Th (người đứng tên căn nhà nêu trên) để thương lượng. Được báo giá căn nhà trên là 1,5 tỷ đồng. Vợ chồng bà O đòi gặp Bà Th để thương lượng thì được báo là Bà Th đang xuống miền tây lấy hàng không về kịp. Ông Ng báo vợ chồng bà O xem nhà trước, giá cả hai bên thống nhất trước rồi ông Ng báo lại Bà Th. Sau khi xem nhà, căn nhà 3 lầu bao gồm lửng, tầng trệt để trống, để bếp phía sau, tầng có mấy bàn nhỏ, lầu 1 lên cầu thang thì toilet cạnh cầu thang, một lầu có 2 phòng (phòng trước, phòng sau), cửa phòng đều bằng gỗ. Lầu trên cùng lợp tôn, để máy giặt trên sân thượng. Sau khi xem nhà, vợ chồng bà O chỉ đồng ý mua với giá 1,2 tỷ đồng và ông Ng gọi điện thoại cho Bà Th, nói để gia đình bàn thêm và sẽ gọi cho vợ chồng bà O sau, ông Ng cho bà O bộ hồ sơ photo của căn nhà để xem trước.

Vài ngày sau, ông Ng điện thoại cho vợ chồng bà O, báo gia đình đã đồng ý bán căn trên với giá 1,2 tỷ và xin ở lại thêm một thời gian do đang làm nhà dưới Long A. Sau khi thống nhất, hai bên hẹn ngày ra công chứng rồi giao tiền một lần. Đến ngày 20/01/2015, hai bên ký Hợp đồng mua bán số 01425/HĐ-MBCN giữa Bà Th và bà O tại Phòng công chứng số 7. Sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng mua bán, lăn tay và được công chứng viên xác nhận, bà O đã giao

1,2 tỷ đồng tại Phòng Công chứng số 7. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, vài ngày sau ông T (môi giới) thông báo căn nhà tên có tranh chấp nên bà O có thông báo ra Phòng Tài nguyên và Môi trường và được thông báo không có tranh chấp và chỉ giải quyết khi có quyết định của Tòa và bằng văn bản ngăn chặn. Do không có tranh chấp nên bà O yêu cầu làm hồ sơ đăng bộ, việc đăng bộ sang tên bà O được Phòng tài nguyên và Môi trường Quận 6 cấp ngày 04/9/2015. Sau vài tháng bà O có gọi cho ông Ng thì được thông báo qua tét mới bàn giao nhà, xin ở lại.

*Tại Bản tự khai ngày 16/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:*

Ông H thống nhất với lời trình bày của bà O.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Ng, bà Ngô Thúy Tr cùng trình bày:*

Hiện tại, ông Ng và bà Tr đang cư trú tại địa chỉ số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của Bà Th. Ông Ng, bà Tr cam kết không tranh chấp, khiếu nại hay khiếu kiện đối với tài sản này.

*Tại Bản trình bày ý kiến đề ngày 30/9/2020 của bà Ninh Thị Tr đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày trình bày:*

Nhà đất tại số 18/10G Lý Chiêu H (thuộc thửa đất 411 + 412, tờ bản đồ 56), Phường 10, Quận 6 có nguồn gốc do Bà Phùng Thiệu Th nhận chuyển nhượng của bà Lương Ôn D theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1835/HĐ-MBCN ngày 11/7/2012 do Phòng công chứng số 7 chứng nhận và được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12865 ngày 11/8/2012 cho Bà Phùng Thiệu Th, với diện tích đất 118,6m<sup>2</sup> (sử dụng riêng 31,1m<sup>2</sup>, sử dụng chung 87,5m<sup>2</sup>), diện tích xây dựng 29,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 118,6m<sup>2</sup>; kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép; số tầng: 3 tầng + tầng lửng ) + mái che thang.

Năm 2015, bà Bùi Thị O nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số 7 chứng nhận, đã trước bạ ngày 26/5/2015. Ngày 25/8/2015, bà Bùi Thị O nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động và được Chi nhánh Quận 6 thực hiện cập nhật nội dung thay đổi ngày 04/9/2015 vào Giấy chứng nhận đã cấp. Việc cập nhật biến động ngày 04/9/2015 được Chi nhánh Quận 6 thực hiện theo đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 31, Điều 61 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; điểm a khoản 1 Điều 17 và điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT. Chi nhánh Quận 6 khẳng định việc thực hiện cập nhật biến động ngày 04/9/2015 của Chi nhánh Quận 6 cho bà Bùi Thị O tại nhà, đất

số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định và hồ sơ mà được sự cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 2 và Điều 52 Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phùng Thiệu Th:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04125/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với nhà, đất số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán, chuyển nhượng: Bà Phùng Thiệu Th và bên mua, nhận chuyển nhượng: Bà Bùi Thị O là vô hiệu.

1.2 Hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị O vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp GCN: CH12865 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Phùng Thiệu Th vào ngày 11/8/2012.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/7/2022 ông H và bà O kháng cáo quá hạn; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông H và bà O. Nội dung kháng cáo của ông H, bà O cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Th đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà O, nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà O thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, bà O sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của Bà Th.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án; người đại diện cho ông H, bà O trình bày: Hợp đồng mua bán nhà hai bên được Phòng công chứng số 7 chứng nhận, hai bên đã giao tiền, đề nghị Hội đồng

xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, bà O sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của Bà Th.

*Nguyên đơn Bà Th trình bày:* Bà Th không giao dịch, không nhận tiền của ông H, bà O và cũng không có mặt tại Phòng công chứng số 7; việc mua bán giữa các bên là giả mạo, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định.

*Đại diện Phòng Công chứng số 7 trình bày:* Không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà O; hiện nay việc mua bán như thế này tại Phòng công chứng số 7 rất nhiều, Phòng công chứng đã tố cáo tại Cơ quan điều tra, làm đơn ngăn chặn việc mua bán tại các Cơ quan có thẩm quyền, không cho làm giấy tờ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị bác đơn kháng cáo của ông H, bà O giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông H, bà O: Bà Th cho rằng không có giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng, phù hợp với kết luận giám định, không phải chữ viết, chữ ký và lãng tay của Bà Th. Do hết thời hạn điều tra vụ án hình sự và tạm đình chỉ vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án dân sự, chấp nhận đơn kiện của Bà Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Do ông H, bà O không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên tách ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp. Bác đơn kháng cáo của ông H, bà O giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Đơn kháng cáo quá hạn của ông Phạm Văn H, bà Bùi Thị O hợp lệ, đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Theo Đơn khởi kiện của Bà Th, tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự; về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”. Bà Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị O vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 12865 ngày 11/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho Bà Phùng Thiệu Th, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” từ ngày 19/7/2016, Cơ quan Cảnh sát điều tra (CP 02) Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 9856/CV-PC02 ngày 24/8/2020 trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm: “*Hết thời hạn điều tra tạm đình chỉ vụ án, khi nào có căn cứ tìm được đối tượng gây án, Cơ quan điều tra phục hồi điều tra tiếp tục làm rõ vụ án. Bà Phùng Thiệu Th không có yêu cầu giải quyết vấn đề dân sự trong vụ án trên*”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án từ năm 2016, tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ có kết quả giải quyết vụ án hình sự. Nay Cơ quan điều tra có Văn bản trả lời tạm đình chỉ vụ án, do chưa tìm được đối tượng gây án và Bà Th yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của Bà Th là đúng quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 250547, sổ vào sổ cấp GCN CH12865 do Ủy ban nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/8/2012 đứng tên Bà Phùng Thiệu Th. Do đó, nhà đất tại số 18/10G Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Bà Phùng Thiệu Th.

[4]. Xét Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01425/HĐ-MBCN đối với nhà, đất tại số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Phùng Thiệu Th và bà Bùi Thị O được Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/01/2015 thì thấy:

[4.1]. Kết luận giám định số 912/KLGĐ-TT ngày 31/8/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

“*Hai (02) dấu vân tay dưới mục “BÊN A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (đã nêu ở mục 2.1 - Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 01425/HĐ-MBCN, đề ngày 20/01/2015 do Công chứng viên Hoàng Mạnh Thắng chứng nhận tại Phòng công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên A: Bà Phùng Thiệu Th, sinh năm: 1959, cư trú: 18/10G Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và bên B: Bà Bùi Thị O, sinh năm: 1970, cư trú: 144 Lý Thánh Tông, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh – Bản chính gồm 05 tờ hiện đang lưu tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh) không trùng giống với hai (02) dấu vân tay ngón Trỏ trái, ngón Trỏ phải của Bà Phùng Thiệu Th trên tài liệu mẫu ký hiệu M4 (Tờ khai chứng minh nhân dân số 022647685 mang tên Phùng Thiệu Thanh, sinh ngày 05/12/1959, thường trú 184/9/43 Bãi Sậy, Phường 4, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh).*”

Chữ ký mang tên PHÙNG THIỆU TH, chữ viết họ tên PHÙNG THIỆU TH trên tài liệu cần giám định A2 (đã nêu ở mục 2.1) so với chữ ký, chữ viết của Bà Phùng Thiệu Th trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M3 không do cùng một người ký, viết ra”.



Do đó, có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay dưới mục bên bán mang tên Phùng Thiệu Th trong Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN do Phòng công chứng số 7 công chứng ngày 20/01/2015 không phải của Bà Phùng Thiệu Th.

[4.2]. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H là người nhận chuyển nhượng nhà đất xác nhận: Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xong, vợ ông H là bà O cầm tiền giao cho Bà Th tại phòng đóng dấu của Phòng công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xác nhận Bà Phùng Thiệu Th là nguyên đơn trong vụ án, không phải là Bà Phùng Thiệu Th vợ chồng ông H đã ký hợp đồng và giao tiền tại Phòng công chứng. Nên có cơ sở Bà Phùng Thiệu Th mà vợ chồng ông H ký hợp đồng và giao tiền tại Phòng công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh là người giả mạo, phù hợp với Kết luận giám định trên. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông B là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà O cũng xác định anh Ngô Minh Ng (con Bà Th) không phải là người mà ông H, bà O đã gặp môi giới mua bán nhà đất. Hơn nữa, ông H và bà O là người nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng không nhận nhà đất để quản lý, sử dụng là không phù hợp.

[4.3]. Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01425/HĐ-MBCN, giữa Bà Phùng Thiệu Th và bà Bùi Thị O được Phòng công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/01/2015 là hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị O vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 12865 ngày 11/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho Bà Phùng Thiệu Th là có cơ sở. Do ông H, bà O không có yêu cầu giải quyết hợp đồng và hậu quả hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm dành cho ông H, bà O bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật là phù hợp (Bà Phùng Thiệu Th được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm lại giấy nhà đất theo quy định của pháp luật).

[5]. Ông H và bà O là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà O tại cấp phúc thẩm yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, bà O; sửa bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên ông H, bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H, bà Bùi Thị O; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 2 và Điều 52 Luật công chứng năm 2014. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phùng Thiệu Th:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01425/HĐ-MBCN ngày 20/01/2015 do Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với nhà, đất số 18/10G Lý Chiêu H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán, chuyển nhượng: Bà Phùng Thiệu Th và bên mua, nhận chuyển nhượng: Bà Bùi Thị O là vô hiệu.

1.2. Hủy phần cập nhật biên động sang tên bà Bùi Thị O vào ngày 04/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận 6 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250547, số vào sổ cấp GCN: CH12865 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Phùng Thiệu Th vào ngày 11/8/2012.

1.3. Bà Phùng Thiệu Th được quyền yêu cầu thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền và được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận nhà đất trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Bị đơn Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

2.2 Nguyên đơn Bà Phùng Thiệu Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Bà Phùng Thiệu Th số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng theo Biên lai số 0003029 ngày 17/3/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H, bà Bùi Thị O mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0031659 ngày 15/01/2024 và số 0032807 ngày 08/4/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Văn Ý**

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Văn Công - Nguyễn Văn Minh**

**Đặng Văn Ý**