

Bản án số: 205/2019/DS-PT  
Ngày: 20/3/2019  
Vv “Tranh chấp tuyên bố văn  
bản công chứng vô hiệu”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

2/ Bà Nguyễn Thị Huyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 658/DSPT ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 941/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1967

Địa chỉ cư trú: 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Đức T, sinh năm 1981 – Đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: 45 XV, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 12 TN, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Kim Kiều G, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 12 TN, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông K, sinh năm 1971

3.2 Bà Lê Võ Thái P, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: 480/20 đường BQ, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Lê Văn Q, sinh năm 1973

3.4 Bà Lê Thị X, sinh năm 1963

3.5 Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ cư trú: 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Lê Văn L, sinh năm 1971

Địa chỉ cư trú: 29/5B HHT, Phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Bà Lê Thị M, sinh năm 1965

Địa chỉ cư trú: 29/28 đường HHT, Phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Q, bà X, ông Th, ông L, bà M: Ông Đặng Đức T, sinh năm 1981 – Đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: 45 XV, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1978

Địa chỉ cư trú: 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt bà Lê Võ Thái P, bà Lê Thị Ngọc N, đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự khác có mặt tại phiên tòa).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Cha mẹ của nguyên đơn là ông Lê Văn Đ (chết ngày 2/2/2015) và bà Phạm Thị Kh (chết ngày 28/10/2014). Lúc còn sống, cha mẹ nguyên đơn có tạo lập được nhà đất tại địa chỉ số 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số nhà cũ là 68/620A NTH, Phường X, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nay, bà H vẫn sống trong căn nhà này mà không có bất kỳ tranh chấp gì với ai.

Ngày 11/4/2017, có người đến buộc nguyên đơn - bà H giao nhà cho họ vì họ nói nhà này họ đã mua. Nguyên đơn yêu cầu họ cung cấp giấy tờ thì họ xuất trình Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/2/2017 do Phòng công chứng D chứng nhận. Xem xong hợp đồng trên thì nguyên đơn mới biết bên mua nhà là ông K, bên bán nhà là ông Mạc Hoàng Ch (là đại diện ủy quyền của cha mẹ bà H theo hợp đồng ủy quyền số 000195 do Văn phòng công chứng NKC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/1/2017).

Nguyên đơn không đồng ý giao nhà vì cha mẹ nguyên đơn và nguyên đơn không bán nhà. Sau khi nguyên đơn đến Văn phòng công chứng NKC yêu cầu sao lục hợp đồng ủy quyền trên và cung cấp thông tin cho Văn phòng công chứng NKC thì Văn phòng công chứng NKC đã nhận thấy đây là giao dịch gian dối làm không giấy tờ để nhằm chiếm đoạt tài sản người khác nên Văn phòng công chứng cũng đã hợp tác và đã yêu cầu Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh ngăn chặn tài sản này không cho phép giao dịch và hướng dẫn bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/2/2017 do Phòng công chứng D chứng nhận vô hiệu.

Việc ông Mạc Hoàng Ch làm giả chứng minh nhân dân và hộ khẩu của cha mẹ bà H, rồi tự ý đi công chứng hợp đồng ủy quyền số 000195 do Văn phòng công chứng NKC chứng nhận ngày 16/1/2017, trong khi đó cha bà H đã chết ngày 2/2/2015 và mẹ bà H đã chết ngày 28/10/2014 là vi phạm pháp luật. Còn việc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên cha mẹ bà H bị mất nhưng không hiểu vì sao nó lại lọt vô tay ông Mạc Hoàng Ch thì bà H không biết và bà H cũng không biết Mạc Hoàng Ch là ai cả.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ-MBN ngày 17/02/2017 giữa ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh với ông K do Phòng công chứng D chứng nhận vô hiệu. Cơ sở là tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền thì ông Đ, bà Kh đã chết, hợp đồng mua bán nêu trên căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nên vô hiệu, ngoài ra khi ký kết hợp đồng mua bán thì hiện trạng nhà đất có thay đổi.

*Tại bản tự khai và lời khai của người đại diện hợp pháp bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng trình bày như sau:*

Về trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/2/2017, số công chứng 4422 được các bên ký kết và Công chứng viên chứng nhận hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục quy định của Bộ luật dân sự 2015 (Điều 138, 430), Luật công chứng 2014 (Điều 40, 41, điểm c khoản 3 Điều 48), Luật Nhà ở 2014 (Điều 118, 119, 120, 121), Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 (Điều 35) và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Việc xác định Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn là không đúng. Quá trình giải quyết yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu hoặc sau khi có quyết định tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu mà việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu làm ảnh hưởng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và dẫn đến tranh chấp thì Tòa án mới thụ lý giải quyết “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong vụ án này, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

4422/HĐ–MBN ngày 17/02/2017 giữa ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh với ông K do Phòng công chứng D chứng nhận vô hiệu nên đây là yêu cầu dân sự theo quy định tại khoản 6 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn làm đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện công chứng hợp đồng mà căn cứ Điều 52 Luật Công chứng thì chỉ có quyền yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi việc công chứng vi phạm pháp luật, về hiện trạng nhà đất thay đổi thì các bên khi ký kết hợp đồng cũng ghi nhận biết rõ thực trạng căn nhà.

Do Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang tiến hành điều tra vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả điều tra của Cơ quan Công an. Đồng thời đề nghị Tòa án đưa Văn phòng công chứng NKC, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Mạc Hoàng Ch tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông K trình bày như sau:*

Căn nhà số 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số nhà cũ là 68/620A) là tài sản của vợ chồng ông K và bà Lê Võ Thái P, cư trú tại 480/20 đường BQ, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Văn Q, bà Lê Thị X, ông Lê Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Hữu Th (con bà Lê Thị H) trình bày như sau:*

Nhà đất tại địa chỉ số 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Văn Đ, bà Phạm Thị Kh tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ông Đ, bà Kh có 08 người con là Lê Văn Tr (độc thân, chết do bệnh năm 2011), ông Lê Văn Ph (độc thân, chết do bệnh năm 2011), ông Lê Văn L, ông Lê Văn Q, bà Lê Thị M, bà Lê Thị H, bà Lê Thị Ngọc N, bà Lê Thị X. Ông Q, bà X, ông Th, ông L, bà M thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H về việc tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/12/2017 giữa ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh với ông K do Phòng công chứng D chứng nhận vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Võ Thái P trình bày tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 24/7/2017: Bà P không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Ngọc N đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS -ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 73A NTH, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Văn Đ, bà Phạm Thị Kh với ông K, do Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 4422/HĐ-MBN ngày 17/02/2017 vô hiệu.

## 2. Án phí:

Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà Lê Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0015386 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận F.

- Ngày 28/9/2018, bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại văn bản số 01/QĐKNPT- VKS-DS ngày 25/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS-ST này 13/9/2018 , vì các lý do sau:

### Về tố tụng:

Việc giải quyết vụ án này liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Mạc Hoàng Ch và Văn phòng công chứng NKC, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nên không đưa các đương sự liên quan trực tiếp đến hợp đồng ủy quyền trên tham gia tố tụng là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 16/8/2018, Tòa án nhân dân quận F mở phiên tòa xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc N và người đại diện hợp pháp của ông K, bà P là ông O. Quá trình tranh tụng, Hội đồng xét xử đã tạm dừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ và tiếp tục phiên tòa vào ngày 13/9/2018 nhưng không thông báo bằng văn bản cho bà N, ông O biết việc phiên tòa sẽ được tiếp tục vào ngày 13/9/2018 là vi phạm Khoản 2 Điều 259 BLTTDS 2015.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng công chứng là giả tạo để từ đó tuyên bố hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là vô hiệu do không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của một hợp đồng là không đúng vì chủ thể tham gia trực tiếp tham gia hợp đồng mua bán nhà đất là ông Ch – nhân danh ông Đ, bà Kh để ký hợp đồng chứ ông Đ, bà Kh không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng. Việc ủy quyền vẫn còn giá trị pháp lý nên hợp đồng mua bán nhà đất số 4422 vẫn đáp ứng điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự qui định tại Điều 117 BLDS 2015. Do đó hợp đồng mua bán nhà đất vẫn có giá trị pháp lý. Cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho đương sự thay đổi, bổ sung

yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền mà chỉ căn cứ vào việc ông Đ, bà Kh đã chết để đương nhiên loại bỏ giá trị pháp lý của hợp đồng ủy quyền đã được công chứng là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng NKC và ông Mạc Hoàng Ch vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến việc xem xét, đánh giá tình tiết, chứng cứ không toàn diện, khách quan ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Phòng công chứng D và các đương sự khác; những nhận định của bản án sơ thẩm không phù hợp với qui định của pháp luật.

Nguyên đơn không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với bản án sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và có yêu cầu mới đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu và hủy phần cập nhật tên K trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 11969/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/1999 cho ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông K yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị về nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ và tiếp tục phiên tòa vào ngày 13/9/2018 nhưng không thông báo bằng văn bản cho bà N, ông O biết việc phiên tòa sẽ được tiếp tục vào ngày 13/9/2018. Đối với các nội dung kháng nghị khác Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên.

*Tại phần tranh luận:* Các bên đương sự không ai có ý kiến tranh luận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý phúc thẩm cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị về nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ và tiếp tục phiên tòa vào ngày 13/9/2018 nhưng không thông báo bằng văn bản cho bà N, ông O biết việc phiên

tòa sẽ được tiếp tục vào ngày 13/9/2018. Vì sau khi nghiên cứu hồ sơ thấy nội dung kháng nghị này là không chính xác. Đối với các nội dung kháng nghị khác Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu mới đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu và hủy phần cập nhật tên K trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như nội dung kháng nghị đã đề cập, việc chấp nhận thụ lý yêu cầu khởi kiện này của các đương sự là cần thiết để đảm bảo việc việc quyết vụ án khách quan, toàn diện, triệt để.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

### **XÉT THẤY:**

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: Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án phúc thẩm; tổng đạt giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc N và bà Lê Võ Thái P vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F đối với bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS - ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1. Việc Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/2/2017 giữa bên bán là ông Mạc Hoàng Ch (là đại ủy quyền của ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh) với bên mua là ông K trên cơ sở hợp đồng ủy quyền số 000195 do Văn phòng công chứng NKC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/01/2017). Vào thời điểm Phòng công chứng D chứng nhận hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trên, không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện Phòng công chứng D biết hợp đồng ủy quyền được lập sau khi người ủy quyền đã chết. Do đó, để giải quyết tranh chấp tuyên hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/2/2017 có vô hiệu không cần phải giải quyết cả hợp đồng ủy quyền có hiệu lực hay không.

2.2. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đưa ra cơ sở để yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu vì cho rằng xuất phát từ việc giả mạo giấy tờ của ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh để làm không hợp đồng ủy quyền số 000195 do Văn phòng công chứng NKC chứng nhận ngày 16/01/2017; ông Mạc Hoàng Ch đã sử dụng hợp đồng ủy quyền này để ký kết hợp đồng mua bán quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4422/HĐ – MBN ngày 17/2/2017 tại Phòng công chứng D đồng thời cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh.

2.3. Tại Văn bản số 19/BPCC – NKC ngày 21/8/2018 của Văn phòng công chứng NKC phúc đáp quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án nhân dân quận F thể hiện ngày 25/4/2017 bà Lê Thị H liên hệ với Văn phòng công chứng NKC thông báo cho công chứng viên biết việc ông Thân và bà Kh đã chết và cung cấp hai giấy chứng tử của ông Đ và bà Kh. Nhận thấy vụ việc có dấu hiệu giả mạo giấy tờ nên Văn phòng Công chứng NKC đã làm các công văn đề nghị ngăn chặn tài sản gửi đến Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng Thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B đề báo cáo vụ việc và yêu cầu ngăn chặn mọi giao dịch đối với căn nhà và quyền sử dụng nhà đất tại 68/620A NTH, Phường X, quận V cho đến khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

2.4. Như vậy, việc nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên giao dịch công chứng mua bán nhà vô hiệu mà không yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét xử trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2.5. Tuy nhiên, để giải quyết dứt điểm vụ án này cần phải hướng dẫn nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu và triệu tập đưa ông Mạc Hoàng Ch và Văn phòng công chứng NKC, Thành phố Hồ Chí Minh,... vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan song song với việc giải quyết yêu cầu tuyên văn bản công chứng - hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có) như nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F và nội dung kháng cáo của bị đơn là có cơ sở.

2.6. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có yêu cầu mới là tuyên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hủy phần cập nhật sang tên ông K trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 11969/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/1999 cho ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị Kh. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông K có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.7. Như vậy, để giải quyết triệt để vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần chấp nhận kháng cáo của bị



đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận F, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0022784 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm sau khi tạm ngừng phiên tòa đã không thông báo bằng văn bản cho ông O, bà N biết ngày mở lại phiên tòa tiếp theo.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bị đơn – Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 415/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, giữa nguyên đơn - bà Lê Thị H với bị đơn – Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh và những người liên quan.

2. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bị đơn theo biên lai thu số 0015386 ngày 17/05/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận F;
- Chi cục THADS quận F;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**