TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 620/2023/DS-PT
Ngày: 20/12/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản; Đòi tài sản."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Bà Nguyễn Thị Thúy
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản; Đòi tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 546/2023/QĐ-PT ngày14/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 537/2023/QĐPT-HPT ngày 01/12/2023 giữa các đương sự sau:

Nguyên đơn: Ông Phan Xuân Kiều, sinh năm 1956**;**

ĐKHKTT và nơi ở: Khu Trung 2, Xuân Đỉnh, Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Thu, sinh năm 1969;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Thu:

- Ông Bùi Xuân Nhị, sinh năm 1938;
- Bà Bùi Thị Bốn, sinh năm 1942;

Cùng trú tại: Xóm 1, thôn Đào Xá, xã Đào Dương, Ân Thi, Hưng Yên;

- Chị Nguyễn Như Trang, sinh năm 1989;
- Anh Nguyễn Quốc Anh, sinh năm 1991;

Cùng trú tại: Số 03, ngõ 42, phố Trung Liệt, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Toàn, sinh năm 1967;

ĐKHKTT: Khu Trung 2, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Nơi ở: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Văn phòng Công chứng Trần Thiết.

Địa chỉ: Tiểu khu Thao chính, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn Hành;

- Bà Mạch Thị Trường, sinh năm 1981;

Hiện thuê nhà tại: Số 553 Hoàng Hoa Thám, Vĩnh Phúc, Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Sở Tài Nguyên môi trường Thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Số 18 Huỳnh Thúc Kháng, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Phương – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thônViệt Nam.

Trụ sở: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành, Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Giang Sơn, ông Bùi Xuân Hiếu, ông Vũ Văn Minh, ông Đàm Đức Tâm.

- Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 260 Xã Đàn, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Công ty cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát:

Địa chỉ: số 03, ngõ 42, phố Trung Liệt, Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc Tự, Chủ tịch hội đồng quản trị.

Do có kháng cáo của ông Phan Xuân Kiều là nguyên đơn; chị Nguyễn Như Trang là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

* ***Nguyên đơn ông Phan Xuân Kiều trình bày***:

Nhà đất tại địa chỉ số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Kiều. Nguồn gốc của nhà đất này là do ông Kiều mua năm 1989. Khi mua trên đất có nhà cấp bốn, mua bán bằng giấy viết tay, đầu năm 1990 ông phá nhà cũ để xây nhà mới 3 tầng và 1 tầng ốp nan như hiện nay. Khoảng năm 2005, bà Toàn đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mang tên ông và bà

Nguyễn Thị Toàn. Tháng 8/2018, ông Kiều phát hiện bà Toàn làm hợp đồng ủy quyền giả chữ ký của ông để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Bùi Thị Thu. Ông Kiều khẳng định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong giấy ủy quyền cho bà Toàn là không phải của ông. Đầu năm 2019, ông Kiều nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng vô hiệu. Ngày 31/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên ra bản án tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng vô hiệu và bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông là bản án của Tòa án huyện Phú Xuyên đã có hiệu lực pháp luật; bản kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hà Nội kết luận không phải chữ ký, chữ viết của ông Kiều.

Ông Kiều đề nghị Tòa án tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 724887 ngày 26/12/2005 từ ông và bà Nguyễn Thị Toàn sang cho bà Bùi Thị Thu đối với toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 8E-IV-30, diện tích 103,9m^2 tại địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản; Hủy nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận; Đòi tài sản là nhà đất ở địa chỉ số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

* ***Bị đơn bà Bùi Thị Thu trình bày***:

Vào thời điểm cuối tháng 5/2017, bà Bùi Thị Thu và bà Nguyễn Thị Toàn quen biết nhau thông qua các mối quan hệ xã hội. Bà Thu được biết bà Toàn, ông Kiều có ký hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm - Phòng Giao dịch Cổ Nhuế từ năm 2010. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là nhà đất số 553 Hoàng Hoa Thám. Lúc đó bà Toàn đang có ý định sau khi lấy sổ đỏ nhà đất này về thì sẽ bán nhà nên bà Thu đã có ý định mua nhà. Bà Thu và bà Toàn có thỏa thuận cam kết để bà Thu bỏ tiền ra trả cho Ngân hàng và nhận lại sổ đỏ từ Ngân hàng. Sau khi thay mặt bà Toàn trả nợ cho Ngân hàng, bà đã được bà Toàn cho xem giấy ủy quyền của ông Kiều ủy quyền cho bà Toàn được toàn quyền mua bán chuyển nhượng liên quan đến nhà đất số 553 Hoàng Hoa Thám. Khoảng tháng 6/2017 bà Thu có chuyển cho bà Toàn 3.000.000.000 đồng mục đích để đặt cọc mua nhà số 553 Hoàng Hoa Thám. Bà Toàn làm thủ tục ủy quyền cho bà Thu ra Ngân hàng trả tiền và trực tiếp nhận lại sổ đỏ từ Ngân hàng. Ngày 06/6/2017 Bà Thu và bà Toàn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Thiết. Bà Thu đã mua nhà đất trên với số tiền thực tế là 15.000.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi là 300.000.000 đồng. Số tiền 15.000.000.000 đã giao 3.000.000.000 lần 1, còn lại số tiền 12.000.000.000 đồng bà Thu đã trực tiếp giao cho bà Toàn và có viết giấy ký nhận (giấy giao tiền cho bà Toàn bà Thu không còn giữ). Ngày 21/6/2017 bà Thu làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa. Bà đã nhận bàn giao nhà sau đó đã cho bà Mạch Thị Trường thuê lại nhà đất trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều, bà Thu không chấp nhận và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp vì đã ký kết hợp đồng theo đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy

định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND quận Ba Đình cấp ngày 26/12/2005 được thực hiện sang tên, chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình và đúng với trình tự theo quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng được thực hiện công chứng tại Văn phòng công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, xác nhận. Trình tự các giao dịch mua bán, chuyển nhượng tài sản được thực hiện đầy đủ và đúng với quy định của pháp luật hiện hành. Hơn nữa, tài sản này hiện bà đã thế chấp đảm bảo cho Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội. Do đó tài sản này hiện nay đang là tài sản thuộc quyền quản lý của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội.

Ngày 29/6/2020 Bà Bùi Thị Thu đã có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 721/2017/HĐCN ngày 06/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Thiết.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của Ông Phan Xuân Kiều đối với bà Bùi Thị Thu.

3. Yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng Trần Thiết phải cung cấp, giao nộp hồ sơ gốc về việc Công chứng Hợp đồng ủy quyền số: 350AX/HĐUQ - quyển số 01-TP CC. CCOULDGD ngày 03/03/2017 đồng thời yêu cầu Tòa án Nhân dân quận Ba Đình trưng cầu giám định lại về: Chữ ký, chữ viết và giám định bổ sung dấu vân tay của Ông Phan Xuân Kiều tại Hợp đồng ủy quyền nói trên.

4. Buộc Văn phòng Công chứng Trần Thiết và cá nhân công chứng viên bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Thu (bà Thu đã chết ngày 05/3/2022): Chị Nguyễn Thị Như Trang và anh Nguyễn Quốc Anh trình bày:***

Chị Trang và anh Quốc Anh không biết gì về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa bà Thu và gia đình ông Kiều. Chị Trang và anh Quốc Anh biết có sự tranh chấp về tài sản nhà đất bà Thu đã mua ở số 553 Hoàng Hoa Thám nhưng cụ thể nội dung như thế nào thì chị Trang và anh Quốc Anh không nắm được.

Nay do bà Bùi Thị Thu đã chết, Tòa án đưa chị Trang và anh Quốc Anh vào tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Thu. Chị Trang và anh Quốc Anh có ý kiến giống như ý kiến của bà Thu đã trình bày trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu đã nộp tại Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày:***

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội) không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều và đề nghị Tòa án quận Ba Đình không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiều về việc đề nghị Tòa án hủy hợp

đồng thế chấp do vô hiệu để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội cũng như bảo đảm vốn tín dụng của Nhà nước, bởi những lý do như sau:

Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội giao kết hợp đồng thế chấp với bà Bùi Thị Thu để nhận thế chấp đối với tài sản là toàn bộ các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: số 311, tờ bản đồ số 8E-IV-30, địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là hoàn toàn hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia vì:

Ngày 15/7/2019, Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội nhận được hồ sơ đề nghị vay vốn của Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát, sau khi xem xét thẩm định đề nghị vay vốn của Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát đối với với quy định cấp tín dụng của Agribank phù hợp với quy định của pháp luật tín dụng, tài chính, Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội đồng ý cho Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát vay vốn và hai bên ký Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV-2019001276 ngày 29/7/2019 với nội dung: Hạn mức tín dụng: 119.960.000.000 đồng; Thời hạn vay: tùy theo từng lần nhận nợ; Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ký kết giữa Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội và bà Bùi Thị Thu. Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội, Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát và bà Bùi Thị Thu đều thống nhất thỏa thuận và cam kết thực hiện các giao dịch dân sự nói trên. Hiện hợp đồng tín dụng giữa Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát đang phát sinh hiệu lực đối với cả hai bên và đang trong quá trình thực hiện.

Việc giao kết Hợp đồng thế chấp nêu trên có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội và bà Bùi Thị Thu ký kết hợp đồng hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận, không bên nào bị hạn chế năng lực pháp luật dân sự, việc thế chấp tài sản không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 724887, mã số: 10101270382 do UBND quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2005 đã đăng ký sang tên bà Bùi Thị Thu tại Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa ngày 21/6/2017 thì bà Bùi Thị Thu được Nhà nước công nhận là người sử dụng hợp pháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 8E-IV-30, địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội nên bà Thu có đầy đủ các quyền mà pháp luật cho phép đối với thửa đất nói trên. Việc bà Thu thực hiện quyền thế chấp và Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội nhận thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản vay của Công ty cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát không trái với các quy định của pháp luật về tín dụng, tài chính, Ngân hàng, quy định về giao dịch bảo đảm của pháp luật đất đai và Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 8E-IV-30, địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã được Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của Luật Công chứng thì Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu

lực thi hành đối với các bên liên quan. Công chứng viên và tổ chức công chứng phải "Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng của mình".

Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội hiện nay đang là Bên nhận thế chấp duy nhất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8E-IV-30, địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội kể từ thời điểm Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội và bà Bùi Thị Thu ký kết Hợp đồng thế chấp đến thời điểm hiện nay. Các quyền và nghĩa vụ hợp pháp của Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội đối với tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát tại Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội không bị ảnh hưởng, hạn chế với bất kỳ một bên thứ ba nào khác và điều này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, xác nhận. Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội chỉ tiến hành các thủ tục xóa chấp đối với tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với Agribank - Chi nhánh Nam Hà Nội hoặc bên thế chấp thay thế tài sản bảo đảm khác khi được sự đồng ý của Agribank phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.

Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhập các yêu cầu của nguyên đơn đối với việc đề nghị hủy hợp đồng thế chấp để tuyên bố giao dịch thế chấp giữa bà Thu và Ngân hàng Agribank là có hiệu lực pháp luật.

**** Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Chu Văn Hành - Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Thiết trình bày:***

Ngày 03/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Thiết có người đến Văn phòng Công chứng Trần Thiết yêu cầu lập công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 8E-IV-30, diện tích 103,9m^2 tại địa chỉ: số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Qua kiểm tra giấy tờ tùy thân thể hiện người yêu cầu công chứng là ông Phan Xuân Kiều, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Toàn, sinh năm 1967 đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Khu Trung 2, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Văn phòng đã yêu cầu các bên xuất trình bản gốc gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chứng minh thư nhân dân; Sổ hộ khẩu; Đăng ký kết hôn của ông Kiều, bà Toàn. Qua đối chiếu các giấy tờ này, không phát hiện ra nghi vấn (tẩy sửa) về người tên Kiều và Toàn là giả mạo nên Văn phòng Công chứng đã soạn thảo, lập Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của các bên.

Do ông Phan Xuân Kiều khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, Hà Nội đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền nên Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên đã đề nghị Phòng Cảnh sát hình sự Công an Thành phố Hà Nội giám định chữ ký, chữ viết của người có tên Kiều trong Hợp đồng ủy quyền. Sau khi có kết quả giám định, Văn phòng Công chứng Trần Thiết mới biết chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng ủy quyền không phải là chữ ký, chữ viết của ông Kiều và có người khác giả mạo ông Kiều cùng bà Toàn đến Văn phòng Công chứng Trần Thiết để lập và Công chứng Hợp đồng ủy quyền số 350AX/HĐUQ ngày 03/03/2017.

Để xảy ra sự việc sai sót là do công chứng viên sơ suất, không đối chiếu kỹ giữa người ký tại Hợp đồng ủy quyền với giấy tờ tùy thân của họ tại chứng minh thư nhân dân nên đã không phát hiện ra sự giả mạo, lừa dối này. Vì vậy, Văn phòng Công chứng Trần Thiết đã thực hiện việc Công chứng Hợp đồng ủy quyền.

Ngày 31/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng số 350AX/HĐUQ ngày 03/3/2017 vô hiệu theo Bản án số 08/2019/DSST ngày 31/5/2019 (bản án đã có hiệu lực pháp luật).

Nay ông Kiều khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 721/2017/HĐCN ngày 06/6/2017 giữa bà Bùi Thị Thu và bà Nguyễn Thị Toàn. Văn phòng Công chứng Trần Thiết có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu.

Đối với yêu cầu đòi tài sản của ông Phan Xuân Kiều và yêu cầu đề nghị Tòa án hủy việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng thế chấp; Hủy nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận, Văn phòng Công chứng Trần Thiết không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

**** Bà Mạch Thị Trường***: Vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không có bản khai.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội trình bày:*** Ngày 21/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa đã đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị Thu (Từ ông Phan Xuân Kiều, bà Nguyễn Thị Toàn sang cho bà Bùi Thị Thu) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 721/2017, quyển số 01-2017/Tp/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Thiết thành phố Hà Nội. Việc đăng ký sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, kể cả khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh, Thành phố Hà Nội Nội trình bày:*** Hồ sơ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số 001982 được lưu giữ tại Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh gồm đầy đủ các tài liệu cần thiết cho giao dịch công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

**** Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Hưng Phát do ông Đào Ngọc Tự, Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của Công ty*** trình bày**:** Đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong các buổi hòa giải và cả khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều đối với bà Bùi Thị Thu về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

số 721/2017/HĐCN ngày 06/6/2017; Quyển số: 01 TP/CC SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Toàn và bà Bùi Thị Thu.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 721/2017/HĐCN ngày 06/6/2017; Quyển số: 01 TP/CC SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Toàn và bà Bùi Thị Thu tại Văn phòng Công chứng Trần Thiết do vô hiệu một phần.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều về việc hủy sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều về việc hủy nội dung đã đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Nam Hà Nội với bà Bùi Thị Thu để đảm bảo nghĩa vụ của người khác; số công chứng 001982/2017/HĐTCBL. Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Nam Hà Nội với bà Bùi Thị Thu để đảm bảo nghĩa vụ của người khác; số công chứng 001982/2017/HĐTCBL. Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh có hiệu lực pháp luật.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân Kiều về việc đòi tài sản là nhà đất tại số 553 Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu về việc yêu cầu Văn phòng Công chứng Trần Thiết cung cấp hợp đồng ủy quyền số 350AX/HĐUQ ngày 3/3/2017; đồng thời yêu cầu giám định lại chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của ông Kiều tại hợp đồng ủy quyền.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu về việc buộc Văn phòng Công chứng Trần Thiết và công chứng viên phải bồi thường thiệt hại nếu có theo quy định.

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Xuân Kiều, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Nguyễn Như Trang kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Phan Xuân Kiều đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc các thừa kế của bà Thu và ngân hàng phải trả lại nhà đất tranh chấp cho ông.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chị Nguyễn Như Trang đề nghị HĐXX:

+ Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Toàn và bà Thu có hiệu lực.

+ Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 103,9m^2 thửa đất số 311 tại 553 Hoàng Hoa Thám thuộc về bà Thu.

+ Giải quyết 2 yêu cầu phản tố của bà Thu về việc yêu cầu văn phòng công chứng Trần Thiết cung cấp HĐ ủy quyền số 350AX/HĐUQ ngày 3/3/2017; đồng thời yêu cầu giám định lại chữ viết, chữ kí, dấu vân tay của ông Kiều tại HĐUQ và yêu cầu phản tố của bà Thu về việc buộc Văn phòng công chứng Trần Thiết và công chứng viên phải bồi thường thiệt hại nếu có theo qui định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/6/2017 đối với nhà đất tại 553 Hoàng Hoa Thám, từ ông Phan Xuân Kiều, bà Nguyễn Thị Toàn sang cho bà Bùi Thị Thu; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Nam Hà Nội với bà Bùi Thị Thu vô hiệu.

Do bà Thu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bản án sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 3 Điều 308 BLTTDS tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Xuân Kiều, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Nguyễn Như Trang nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Tại phiên tòa, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của của bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Căn cứ Bản kết luận giám định số 135/KLGĐ-PC09 ngày 04/01/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hà Nội kết luận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng ủy quyền không phải chữ ký, chữ viết của ông Kiều. Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng số 350AX/HĐUQ do Văn phòng

Công chứng Trần Thiết lập giữa ông Phan Xuân Kiều và bà Nguyễn Thị Toàn vào ngày 30/02/2017 là vô hiệu do bị lừa dối, trái với quy định của pháp luật. Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Do Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 721/2017/HĐCN quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Toàn với bà Bùi Thị Thu do Văn phòng Công chứng Trần Thiết lập ngày 06/6/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số 553 Hoàng Hoa Thám cũng vô hiệu do gian dối, vi phạm quy định pháp luật về chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 123, Điều 127 BLDS 2015. Mặt khác, nhà đất nêu trên là tài sản chung vợ chồng ông Kiều. Theo quy định của Điều 213 BLDS khối tài sản này là tài sản chung hợp nhất nên bà Toàn không có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 721/2017/HĐCN quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Toàn với bà Bùi Thị Thu do Văn phòng Công chứng Trần Thiết lập ngày 06/6/2017 là có căn cứ nên được chấp nhận. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần là chưa phù hợp với quy định.

Kháng cáo của ông Kiều về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu toàn bộ là có căn cứ nên chấp nhận.

Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Trang về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp:

Sau khi hoàn thiện thủ tục đối với nhà đất nhận chuyển nhượng ngày 29/6/2017, bà Thu đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Hưng Phát đối với Ngân hàng. Ngày 29/6/2017, Ngân hàng có lập *Biên bản xác định giá trị tài bảo đảm* chỉ thể hiện có chữ kí của bà Thu mà không có chữ kí của các con ông Kiều là người hiện đang sống trên đất. Thời điểm ngân hàng thẩm định ông Kiều đang nằm viện (BL144 ông Kiều nằm viện từ ngày 15/5/2017- 05/7/2017); Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kiều khai khi ông nằm ở nhà, có nghe con ông nói có ngân hàng đến nhà nhưng ông không gặp cán bộ ngân hàng nào. Thực tế, các con ông Kiều vẫn sinh sống tại nhà đất trên đến cuối năm 2018 thì bị bà Thu đuổi đi (BL 584). Ông Kiều và các con ông Kiều khẳng định họ không biết việc bà Thu thế chấp tài sản này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ việc thẩm định tài sản của ngân hàng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình và tuyên bố hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật là chưa có căn cứ vững chắc.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bị đơn bà Thu có yêu cầu phản tố về việc buộc Văn phòng Công chứng Trần Thiết và công chứng viên phải bồi thường thiệt hại nếu có theo quy định. Như vậy bà Thu có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Do bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần và hậu quả chưa xảy ra nên không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại cấp phúc thẩm, ông Kiều có đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

Như phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng được xác định là vô hiệu đương sự có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tại cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét giải quyết và không thể khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử và để vụ án được giải quyết triệt để cần hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân quận Ba Đình giải quyết, xét xử lại theo thủ tục chung.

Khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu cần xác định rõ mức độ lỗi của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng.

Xét kháng cáo của chị Trang yêu cầu Văn phòng công chứng Trần Thiết cung cấp HĐ ủy quyền số 350AX/HĐUQ ngày 3/3/2017; đồng thời yêu cầu giám định lại chữ viết, chữ kí, dấu vân tay của ông Kiều tại Hợp đồng ủy quyền. Nhận thấy, Văn phòng công chứng Trần Thiết có công văn trả lời Tòa án nội dung Văn phòng đã giao hồ sơ gốc hợp đồng ủy quyền cho Cơ quan cảnh sát điều tra, công an Thành phố Hà Nội vào năm 2018 để phục vụ công tác trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Kiều tại HĐ ủy quyền, đến nay văn phòng chưa nhận lại bản gốc (BL877).

Tại Công văn số 489 ngày 10/1/2022 của cơ quan cảnh sát điều tra- Công an Thành phố Hà Nội: Tài liệu bản gốc HĐ ủy quyền công chứng số 350AX ngày 3/3/2017 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết đang nằm trong hồ sơ đơn mà CQCSĐT đang thụ lý, bảo quản lưu giữ theo chế độ "Mật" nên không thể bàn giao tài liệu cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình được. Kháng cáo của chị Trang về vấn đề này là không có căn cứ.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thu là chị Nguyễn Như Trang.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên chị Trang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự
- Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án;

Xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản; Đòi tài sản*" giữa nguyên đơn ông Phan Xuân Kiều với bị đơn bà Bùi Thị Thu và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân quận Ba Đình giải quyết, xét xử lại theo thủ tục chung.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Kiều, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thu là chị Nguyễn Như Trang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Trang được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0002614 ngày 01/22/2022 của Chi cục thi hành án quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình
- Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh