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: 16/2021/KDTM-PT
Ngày 11 - 3 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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 11 tháng 3 năm 2021, 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 34/2020/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: đường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/. Ông Nguyễn V – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Bà Rịa. (có mặt)

2/. Bà Mai Thị Kim D – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Bà Rịa. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- *Bị đơn:*

1/. Ông Trần Đ, sinh năm 1955. (có mặt)

1/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Đ.

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

2/. Ông Vòong Dầu K, sinh năm 1954. (vắng mặt)

3/. Bà Hồ Thủ M, sinh năm 1961. (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 87, ấp L, xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4/. Bà Vũ Thị Hồng T, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 1, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5/. Ông Nhịn A Ph, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 8, ấp 2, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6/. Văn phòng công chứng P

Địa chỉ: khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoài Phương. (có mặt)

7/. Văn phòng công chứng L

Địa chỉ: đường V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S do ông Nguyễn V và bà Mai Thị Kim D là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/6/2012 của Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S) gửi Tòa án nhân dân thị xã B với nội dung: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 860.000.000 đồng (nợ gốc vay theo hợp đồng thế chấp) và tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc với mức lãi suất là 32,34%/năm cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Sau khi hồ sơ vụ án được chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu thì ngày 15/5/2018 Ngân hàng S gửi đơn cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bổ sung yêu cầu khởi kiện có nội dung: Yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H trả nợ gốc thẻ tín dụng là 29.440.009 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc theo lãi suất áp dụng cho thẻ tín dụng do Ngân hàng S phát hành cho đến khi trả hết nợ gốc.

Các khoản nợ mà Ngân hàng S yêu cầu ông Đ, bà H phải trả cụ thể như sau:

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/LD1106200233 ngày 21/4/2011 và giấy nhận nợ số 04/LD1130000279 ngày 27/10/2011 thì ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H vay Ngân hàng S số tiền gốc là 1.020.000.000 đồng, lãi suất theo giấy nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ, bà H đã trả tiền nợ gốc và lãi tương ứng với nợ gốc là 160.000.000 đồng.

Số tiền vay còn lại 860.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 04/LD1130000279 ngày 27/10/2011, lãi suất vay là 1,75%/tháng áp dụng 03 tháng đầu, tiền lãi suất tháng thứ tư trở đi thay đổi hàng tháng bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng + biên độ 0,63%/tháng, thời hạn trả nợ là ngày 27/4/2012, kỳ trả lãi ngày 20 hàng tháng (Hợp đồng không thỏa thuận lãi suất quá hạn), trường hợp nợ quá hạn khách hàng phải chịu mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận không quá 150% mức lãi suất trong hạn hai bên thỏa thuận được quy định tại mục d, e khoản 2 phụ lục các điều khoản chung của hợp đồng.

Lãi suất trong hạn từ ngày 27/10/2011 đến ngày 26/4/2012 là 93.022.378 đồng thì ông Đ, bà H đã thanh toán 73.450.689 đồng còn thiếu 19.511.689 đông. Theo thỏa thuận đến ngày 27/4/2012, ông Đ bà H không thanh toán số tiền vay 860.000.000 đồng cũng như lãi phát sinh trong hạn nên phải chịu mức lãi quá hạn theo thỏa thuận là 150% x 21,56%/năm = 32,34%/năm. Tiền lãi quá hạn từ ngày 27/4/2012 đến ngày 06/01/2020 là 2.171.684.900 đồng. Tổng tiền lãi ông Đ, bà H phải trả cho Ngân hàng S là 2.206.320.470 đồng; trong đó lãi trong hạn là 19.571.689 đồng, lãi quá hạn là 2.171.684.900 đồng; lãi phạt 10%/năm/lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là 15.072.881 đồng.

Về tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản tiền vay 1.020.000.000đồng này ông Đ, bà H và Ngân hàng S đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48/2011/TC ngày 03/3/2011, gồm 03 tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất sau:

- Diện tích đất 1.049m^2 thuộc thửa 440, Tờ bản đồ số 32 xã Hắc Dịch, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184558 ngày 11/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đ, bà H để thế chấp bảo đảm cho khoản vay 160.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011. Ông Đ, bà H đề nghị giảm hạn mức tín dụng từ 1.020.000.000 đồng xuống 860.000.000 đồng và đề nghị được ngân hàng giải chấp một phần tài sản

thế chấp tương ứng với hạn mức tín dụng điều chỉnh giảm. Vì vậy, Ngân hàng S đã xuất trả tài sản thế chấp này (Tài sản thế chấp tương ứng với 160.000.000 đồng hạn mức tín dụng điều chỉnh giảm) cho ông Đ, bà H nên tài sản này không liên quan đến vụ án.

- Diện tích đất 1.536m^2 thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 54, xã Xà Bàng, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185036 ngày 04/02/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đ, bà H để thế chấp bảo đảm cho khoản vay 420.000.000 đồng.

- Diện tích 9.724m^2 thuộc thửa 57, tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185037 ngày 04/02/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đ, bà H để thế chấp bảo đảm cho khoản vay 440.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Ch ngày 21/4/2011 theo đúng quy định pháp luật. Khi ký hợp đồng thế chấp thì ông Đ, bà H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với đất thế chấp. Ngân hàng S là người thứ ba nhận thế chấp quyền sử dụng đất ngay tình. Nay, ông Đ, bà H không thanh toán được nợ cho Ngân hàng S nên đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48/2011/TC ngày 03/3/2011.

Ngày 26/8/2009, ông Đ đề nghị cấp thẻ tín dụng với hạn mức được cấp là 50.000.000đồng, thẻ phụ đứng tên bà Nguyễn Thị H là vợ ông Đ.

Theo thỏa thuận, hạn mức thẻ tín dụng tối đa là 50.000.000đồng, thời hạn sử dụng thẻ là 03 năm, lãi suất vay trong hạn là theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng S, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn của kỳ tính lãi liền kề trước đó. Lãi suất tính cho ông Đ, bà H mức kỳ liền kề trước đó là 2,15%/tháng, lãi suất quá hạn là 150% x 2,15%/tháng = 3,225%/tháng. Ông Đ, bà H nợ tiền gốc là 29.440.009 đồng từ 15/4/2012 và ông Đ, bà H không trả lãi. Tiền lãi được tính từ ngày 15/3/2012 đến ngày 06/01/2020 là 90.291.744 đồng. Tổng nợ gốc và lãi đối với khoản vay thẻ tín dụng là 119.731.753 đồng.

Nay, Ngân hàng S yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà H phải trả cho Ngân hàng S 02 khoản vay cụ thể như sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/LD1106200233 ngày 21/4/2011 và giấy nhận nợ số 04/LD1130000279 ngày 27/10/2011 có thế chấp tài sản là 3.066.329.470 đồng; trong đó nợ gốc là 860.000.000 đồng; lãi trong hạn là 19.511.689 đồng, lãi quá hạn là 2.171.684.900 đồng; lãi phạt 10%/năm/lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là 15.072.881 đồng.

Khoản vay theo thẻ tín dụng là 119.731.753 đồng; trong đó nợ gốc là

29.440.009 đồng, tiền lãi từ ngày 15/9/2010 đến ngày 06/01/2020 là 90.291.744 đồng.

Đồng thời buộc ông Đ, bà H phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/01/2020 đến khi ông Đ, bà H trả hết nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng S. Trường hợp ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông Đ, bà H phải dùng các tài sản khác của ông Đ, bà H để thanh toán đủ các khoản nợ cho Ngân hàng S.

Bị đơn ông Trần Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Trước đây vợ chồng ông Đ, bà H có nhu cầu tìm mua đất mặt tiền đường để mở trạm xăng dầu. Ông Đ, bà H đến Văn phòng giao dịch bất động sản của bà Vũ Thị Hồng T thì bà T giới thiệu cho ông Đ, bà H thửa đất 47, 57, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà T có đưa cho ông Đ, bà H xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Voòng Dầu K đứng tên và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M với bà Vũ Thị Hồng T tại Văn phòng Công chứng số 1 (Nay là Văn phòng Công chứng P). Sau khi xem tất cả các giấy tờ và hai bên thỏa thuận được giá cả thì ông Đ, bà H và bà T cùng đến Văn phòng Công chứng L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2009. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông Đ, bà H trả cho bà T số tiền 860.000.000 đồng (Tám trăm sáu mươi triệu đồng). Bên mua chịu thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và các chi phí khác cho việc sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Khi ông Đ, bà H làm thủ tục sang tên thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ch ngăn chặn với lý do là bà Hồ Thủ M còn phải thi hành án số tiền 24.466.000 đồng để trả cho Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp B. Ông Đ, bà H tìm bà M, ông K nhưng không gặp được bà M, ông K. Ngày 25/11/2009, ông Đ, bà H đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch đóng tiền thay cho bà M, ông K để được giải tỏa việc kê biên quyền sử dụng đất của ông K, bà M thì mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Sau khi hoàn tất hồ sơ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà H ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP S số 01/LD1106200233 ký ngày 21/4/2011 với số tiền 860.000.000 đồng để trả nợ mà ông Đ, bà H đã vay của người khác khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T.

Trước đây ông Vòong Dầu K và bà Hồ Thủ M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà M với bà Vũ Thị Hồng T vô hiệu thì đã được Tòa án nhân dân huyện T chấp nhận nhưng Tòa án nhân dân huyện T không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay, bà M, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Văn phòng Công chứng L giữa bà Vũ Thị Hồng T với ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 47, 57, tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch vô

hiệu. Đồng thời ông K, bà M yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB185037 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB185036 do UBND huyện Ch cấp cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H cùng ngày 04/2/2010. Đất này hiện ông K, bà M đang sử dụng. Ông Đ, bà H đồng ý với các yêu của ông K, bà M nhưng ông Đ, bà H yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo đơn yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H như sau:

- Buộc Văn phòng Công chứng P do ông Trần Trung K là người đại diện theo pháp luật phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Đ, bà H *1/2* số tiền lãi suất phát sinh từ số tiền ông Đ, bà H đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mức lãi suất mà ông Đ, bà H đã vay Ngân hàng S.

- Buộc bà Hồ Thủ M phải trả cho ông Đ, bà H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 860.000.000 đồng và *1/2* số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà bà H đã vay Ngân hàng S. Đồng thời buộc ông K và bà M phải trả cho ông Đ, bà H số tiền mà trước đây ông Đ, bà H đã thay ông K, bà M nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch là 24.466.000 đồng và tiền thuế sang tên trước bạ, thuế thu nhập cá nhân khi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất là 16.256.650 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S thì ông Đ, bà H có ý kiến như sau:

Đối với khoản nợ vay thế chấp 860.000.000 đồng (nợ gốc) và số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 06/01/2020 thì ông Đ, bà H yêu cầu Ngân hàng TMCP S giảm tiền lãi.

Đối với khoản nợ vay tín chấp thẻ tín dụng 29.440.009 đồng (nợ gốc) và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 06/01/2020 thì ông Đ, bà H đồng ý trả cho Ngân hàng.

Ông Đ, bà H đồng ý với nội dung tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thủ M và ông Vòong Dẩu K thống nhất trình bày:

Năm 2009, ông K, bà M có nhu cầu vay số tiền 300.000.000 đồng để làm ăn. Bà Diệp Khánh Ph là người cùng ấp với ông K, bà M đã từng vay tiền của bà Vũ Thị Hồng T nên bà Ph giới thiệu cho ông K, bà M gặp bà T để vay tiền. Khi bà M gặp bà T thì bà T không lập hợp đồng vay tiền mà lại yêu cầu bà M ra Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng Công chứng P) để lập hợp đồng ủy quyền cho bà T. Do ông Voòng Dẩu K đi làm ăn xa không về ký hợp đồng ủy quyền được nên bà M có nhờ ông Nhịn A Ph ra văn phòng công chứng giả ông K để ký hợp đồng ủy quyền nhưng nhân viên phòng công chứng không kiểm tra nên đã công chứng vào hợp đồng ủy quyền. Theo

hợp đồng ủy quyền này thì bà T được quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp vay vốn đối với thửa đất số 47, 57, tờ bản đồ số 54 xã X, diện tích 11.249m^2. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền thì bà T có đưa cho bà M số tiền là 6.700.000 đồng (Lần đầu đưa 2.000.000 đồng và lần sau đưa thêm 4.700.000 đồng). Sau đó bà T yêu cầu bà M giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho bà T thì bà T sẽ giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà M. Sau khi bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T không giao tiền cho bà M mà cứ hẹn hoài. Bà M đến nhà bà T thì bà T trốn không gặp bà M. Bà M yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nếu bà T không cho bà M vay tiền nhưng bà T không giao tiền vay cho bà M và cũng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Ngày 22/6/2009, tại Văn phòng Công chứng L, bà T và ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD với nội dung: Bà T chuyển nhượng cho ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 11.249m^2 thuộc thửa số 47, 57; Tờ bản đồ số 54 xã X. Ngày 04/2/2010, UBND huyện Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185036 và số BB 185037 cho ông Đ, bà H đối với 02 thửa đất này nhưng đất này hiện ông K, bà M đang sử dụng. Nay, ông K, bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB185037 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB185036 do UBND huyện Ch cấp cho ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H cùng ngày 04/2/2010. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bà M cũng có lỗi nên đề nghị Tòa án xem xét.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Thủ M phải trả cho ông Đ, bà H số tiền nhận chuyển nhượng đất là 860.000.000 đồng và 1/2 tiền lãi phát sinh trên số tiền này mà ông Đ, bà H đã vay theo mức lãi suất của Ngân hàng S. Ông Đ, bà H còn yêu cầu ông K, bà M phải trả số tiền mà trước đây ông Đ, bà H đã nộp thuế sang tên trước bạ và thu nhập cá nhân của 02 mảnh đất đang tranh chấp là 16.256.650 đồng thì ông K, bà M không đồng ý.

Đối với khoản tiền mà ông Đ, bà H thay ông K, bà M nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch là 24.466.000 đồng thì ông K, bà M chấp nhận trả lại cho ông Đ, bà H.

Ông K, bà M đồng ý với nội dung tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Ch trình bày:

Phần diện tích đất liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Vòong Dầu K và bà Hồ Thủ M thuộc thửa đất số 47, 57, tờ bản đồ số 54, xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được UBND huyện Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0519539 ngày 29/12/1995 cho ông K. Ngày 03/12/2009, Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Ch) thực hiện chỉnh lý tại trang 5 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này sang tên cho ông Trần Đ, bà H sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị Hồng T. Ngày 04/02/2010, Ủy ban nhân dân huyện Ch cấp đổi thành hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 185036 và số BB 185037 cho ông Đ, bà H. Hiện ông Đ, bà H đã thế chấp hai giấy chứng nhận này tại ngân hàng TMCP S. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận và đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đều được cơ quan Nhà nước thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện Ch đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nhịn A Ph trình bày:

Ông Ph chỉ quen biết với bà Hồ Thủ M thông qua hàng xóm của bà M chứ ông Ph không quen biết với bà Vũ Thị Hồng T. Bà M nhờ ông Ph đóng giả là ông Vòong Dầu K chồng của bà M và giả chữ ký của ông K để ký vào hợp đồng ủy quyền số công chứng 44, quyển số 01TP/-CC- SCC/HĐGD được công chứng viên Trần Trung K công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng Công chứng P) ngày 22/01/2009. Công chứng viên Trần Trung K có kiểm tra giấy tờ tùy thân của ông Ph trước khi cho ông Ph ký tên, lăn tay vào hợp đồng và cho ông Ph đi về trước còn bà M và bà T ở lại về sau. Bà M có hỗ trợ ông Ph khoảng 100.000 đồng tiền xăng đi lại, còn số tiền cụ thể ông Ph không nhớ. Ông K, bà M khởi kiện ông Đ, bà H thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông K yêu cầu Tòa án xác định lỗi các bên, lỗi bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng P hoàn toàn không có lỗi trong quá trình công chứng hợp đồng ủy quyền số công chứng 44, quyển số 01TP/-CC- SCC/HĐGD ngày 22/01/2009 giữa ông K, bà M và bà T. Theo yêu cầu của ông K, bà M về việc công chứng hợp đồng ủy quyền của ông K, bà M cho bà T thì công chứng viên Trần Trung K đã kiểm tra, đối chiếu các loại giấy tờ của người yêu cầu công chứng thì thấy trùng khớp, phù hợp với quy định của pháp luật, xác định những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Ngoài các quy định của pháp luật thì công chứng viên còn tiến hành kiểm tra dấu vân tay của ông K, bà M, thấy vân tay trên chứng minh nhân dân của ông K và phiếu yêu cầu công chứng giống nhau. Công chứng viên không thấy có dấu hiệu giả mạo của người yêu cầu công chứng. Văn phòng đã soạn hợp đồng ủy quyền theo đúng nội dung yêu cầu của các bên và công chứng viên đã mời các bên đọc hợp đồng, xác nhận đúng và đồng ý ký tên trước mặt

công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng P thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật về công chứng. Việc gian dối, giả mạo người dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu không phải do lỗi của công chứng viên mà do lỗi của người yêu cầu công chứng. Bà M và người giả danh ông K cấu kết với nhau thực hiện hành vi gian dối là nguyên nhân trực tiếp làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án thỏa đáng, xác định trách nhiệm của những người thực hiện hành vi vi phạm pháp luật, có hành vi giả mạo, gian dối trong hoạt động công chứng để răn đe phòng ngừa.

Văn phòng Công chứng P không đồng ý với yêu cầu bồi thường của bị đơn vì hậu quả của vụ việc không phải do lỗi của công chứng viên khi thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 38 của Luật công chứng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:

Ngày 22/6/2009, Văn phòng Công chứng L có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 47, 57, tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch giữa bên bán là ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M do bà Vũ Thị Hồng T làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 44, quyển so 01TP/-CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2009, bên mua là ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H. Sau khi kiểm tra hồ sơ, giấy tờ, công chứng viên nhận thấy giấy tờ đã hợp lệ nên đã tiến hành thủ tục để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 229, quyển số 01. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo đúng ý chí, nguyện vọng của các bên giao kết hợp đồng, đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Việc bà M, ông K tố cáo có người giả chữ ký của ông K trong hợp đồng ủy quyền để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng T: Bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có ý kiến trình bày tại Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bà T trình bày: Bà M có nhờ bà T thế chấp quyền sử dụng đất 11.249m^2 thuộc thửa 47, 57, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để vay số tiền 300.000.000 đồng. Bà T yêu cầu vợ chồng bà M ký hợp đồng ủy quyền cho bà T để thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền. Bà T đã đưa tiền cho bà M nhiều lần, tổng cộng là 240.000.000 đồng thì phát hiện người ký ủy quyền không phải là ông K nên bà T không thế chấp tại ngân hàng mà thế chấp cho ông Đ, bà H vay. Để làm tin thì bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Đ, bà H, nhưng không báo cho ông K, bà M biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 30, 34, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điêu 298, 299, 317, 318 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 95, 106, 167 cìia Luật đất đai; các Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2/. Xử buộc ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng S tổng số tiền là 3.051.256.589đ (Ba tỷ, không trăm năm mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn, năm trăm tám mươi chín đông); trong đó tiền nợ gốc 860.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn từ ngày 20/3/2012 đến ngày 26/4/2012 là 19.571.689 đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 27/4/2012 đền ngày 06/01/2020 là 2.171.684.900 đồng. Ông Đ, bà H phải chịu lãi suất tiếp theo từ ngày 07/01/2020 theo thỏa thuận giữa Ngân hàng S với ông Đ, bà H trong hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/LD1106200233 ngày 21/4/2011 cho đến khi ông Đ, bà H trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S.

3/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S về việc đòi ông Đ, bà H phải trả tiền phạt 15.072.881đ (Mười lăm triệu, không trăm bảy mươi hai ngàn, tám trăm tám mươi mốt đồng) do chậm trả lãi vì không có cơ sở.

4/. Kể từ ngày Ngân hàng S có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Đ, bà H không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S có quyên yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà ông Đ, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng S theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48/2011/TC ngày 03/3/2011 để thu hồi nợ gồm các tài sản sau:

- Diện tích 1.536m^2, thuộc thửa 47, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185036 ngày 04/02/2010 cho ông Đ, bà H.

- Diện tích 9.724m^2, thuộc thửa 57, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185037 ngày 04/02/2010 cho cho ông Đ, bà H.

Trường hợp phát mãi các tài sản này mà không đủ để thanh toán khoản vay này thì ông Đ, bà H phải dùng tài sản khác của ông Đ, bà H để thanh toán đủ số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S.

5/. Xử công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đ, bà H và Ngân hàng S về việc ông Đ, bà H trả cho Ngân hàng S số tiền 119.731.753đ (Một trăm mười chín

triệu, bảy trăm ba mươi mốt ngàn, bảy trăm năm mươi ba đồng); trong đó nợ gốc 29.440.009 đồng, tiền lãi tính từ ngày 15/4/2012 đến ngày 06/01/2020 là 90.291.744 đồng. Ông K, bà H trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/01/2020 theo thỏa thuận giữa Ngân hàng S về việc cấp thẻ tín dụng cấp cho ông Đ, bà H số 4720-7500-0037-0875 cho đến khi ông Đ, bà H trả hết tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S.

6/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD ngày 22/6/2009 do bà Vũ Thị Hồng T và ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H ký kết tại Văn phòng Công chứng L vô hiệu.

7/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M về việc hủy sổ đỏ số BB 185036 ngày 04/02/2010 do UBND huyện Ch cho ông Đ, bà H đứng tên với diện tích đất 1.536m^2, thuộc thửa 47, tờ bản đồ 54 xã X huyện Ch và sổ đỏ số BB 185037 ngày 04/02/2010 do UBND huyện Ch cấp cho ông Đ, bà H đứng tên với diện tích đất 9.724m^2 thuộc thửa 57, tờ bản đồ 54 xã X huyện Ch.

Ông K, bà M có quyền khởi kiện bà T, ông Đ, bà H để yêu cầu bà T, ông Đ, bà H bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD ngày 22/6/2009 vô hiệu.

8/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H về việc đòi ông K, bà M phải trả cho ông Đ, bà H các khoản tiền sau:

- Khoản tiền 860.000.000 đồng mà ông Đ, bà H đã trả cho bà T khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và *1/2* số tiền lãi của số nợ gốc 860.000.000 đồng mà ông Đ, bà H vay của Ngân hàng S là 1.095.628.295 đồng.

- Khoản tiền 16.256.650 đồng mà ông Đ, bà H đã nộp thuế sang tên trước bạ và thu nhập cá nhân khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

9/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H về việc đòi Văn phòng Công chứng P phải trả cho ông Đ, bà H ½ số tiền lãi của số nợ gốc 860.000.000 đồng mà ông Đ, bà H vay của Ngân hàng S là 1.095.628.295 đồng.

10/. Xử công nhận sự thỏa thuận giữa ông K, bà M với ông Đ, bà H về việc ông K, bà M phải trả lại cho ông Đ, bà H số tiền 24.466.000 đồng mà ông Đ, bà H đã thay ông K, bà M nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/01/2020, ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòA Ph thẩm, ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Hồ Thủ M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Vòong Dầu K được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết

vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nội dung hợp đồng ủy quyền giữa ông K và bà M với bà T có mâu thuẫn về diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng bà T đã ký với ông Đ, bà H. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu có lỗi của công chứng viên trong việc không kiểm tra, đối chiếu nên Văn phòng công chứng cũng có trách nhiệm phải bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa thỏa đáng. Về án phí ông Đ, bà H là người cao tuổi nên phải được miễn án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Vòong Dầu K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Vòong Dầu K có nội dung giống như kháng cáo của bà Hồ Thủ M nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét giải quyết.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S) đối với ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H liên quan đến các hợp đồng tín dụng:

Đối với hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011: Ngân hàng S và ông Đ, bà H đều xác nhận là ông Đ, bà H có vay tiền của Ngân hàng S theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106200233 ngày 03/3/2011; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/LD1106200233 ngày 21/4/2011 và giấy nhận nợ số 04/LD1130000279 ngày 27/10/2011. Ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị H vay Ngân hàng S số tiền gốc là 1.020.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ, bà H đã trả tiền nợ gốc và lãi tương ứng với nợ gốc là 160.000.000 đồng. Số tiền nợ gốc còn lại là 860.000.000đồng, lãi suất vay là 1,75%/tháng áp dụng 03 tháng đầu tiên, lãi suất tháng thứ tư trở đi thay đổi hàng tháng bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng + biên độ 0,63%/tháng, thời hạn trả nợ là 27/4/2012, kỳ trả lãi ngày 20 hàng tháng (Hợp đồng không thỏa thuận lãi suất quá hạn). Trường hợp nợ quá hạn khách hàng phải chịu mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận không quá 150% mức lãi suất trong hạn. Đối với việc Ngân hàng S yêu cầu ông Đ, bà H lãi phạt 10%/năm/lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả 15.072.881 đồng là

không có căn cứ chấp nhận vì Ngân hàng S đã yêu cầu bị đơn phải chịu lãi chậm trả.

Ngày 26/8/2009, Ngân hàng S cấp thẻ tín dụng với hạn mức được cấp là 50.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị H theo đề nghị của ông Đ. Thời hạn sử dụng thẻ là 03 năm, lãi suất vay trong hạn là theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng S, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn của kỳ tính lãi liền kề trước đó. Mức lãi suất kỳ liền kề trước đó đối với khoản vay của bà H là 2,15%/tháng, tương ứng mức lãi suất quá hạn là 150% x 2,15%/tháng = 3,225%/tháng. Từ ngày 15/4/2012 đến nay ông Đ, bà H không trả nợ gốc thẻ tín dụng là 29.440.009 đồng và không thanh toán tiền lãi phát sinh nên phải tính lãi quá hạn.

Về tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản tiền vay nợ gốc 860.000.000 đồng thì ông Đ, bà H và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48/2011/TC ngày 03/3/2011, gồm 02 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 1.536m^2 thuộc thửa 47, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185036 ngày 04/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đ, bà H; Quyền sử dụng đất diện tích 9.724m^2 thuộc thửa 57, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185037 ngày 04/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đ, bà H. Hai tài sản thế chấp này các bên đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Ch ngày 21/4/2011.

Diện tích đất được ông Đ, bà H thế chấp cho các khoản vay nợ nêu trên có nguồn gốc ông Voòng Dầu Việt và bà Hồ Thủ M. Diện tích đất này đã được UBND huyện Ch cấp sổ đỏ số E 0519539 ngày 29/12/1995 cho ông Vòong Dầu K đứng tên. Ngày 18/02/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ch điều chỉnh ở trang 4 của sổ đỏ này giảm diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004 nên diện tích còn lại là 10.905m^2.

Ngày 22/01/2009, Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực Hợp đồng ủy quyền số công chứng 44 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2009 có nội dung: Bà Vũ Thị Hồng T được quyền thay mặt, nhân danh ông Vòong Dầu K, bà Hồ Thủ M ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp vay vốn, thực hiện các công việc theo quy định của pháp luật về việc ủy quyền đối với quyền sử dụng đất có diện tích 11.249m^2, thửa 47, 57, Tờ bản đồ số 54 xã X, huyện Ch. Diện tích đất này đã được UBND huyện Ch cấp sổ đỏ số E 0519539 ngày 29/12/1995 cho ông Vòong Dầu K đứng tên.

Ông K, bà M cho rằng ông K không ký vào hợp đồng này mà do bà M nhờ ông Nhịn A Ph giả ông K ký vào hợp đồng ủy quyền này ngày 22/01/2009. Ông Nhịn A Ph cũng thống lời trình bày của ông K, bà M. Bà T cũng xác nhận bà đã phát hiện việc người ký vào văn bản ủy quyền nêu trên không phải ông K nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H.

Trước đây ông K, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà M với bà T vô hiệu. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 28/9/2016, Tòa án nhân dân huyện T xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên. Tuy nhiên, vấn đề xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa được xem xét giải quyết. Việc hợp đồng ủy quyền được ký kết trái pháp luật là nguyên nhân trực tiếp ảnh hưởng tới hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD ngày 22/6/2009 giữa bà T với ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 10.905m^2 thuộc thửa số 47, 57; Tờ bản đồ số 54 xã X. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/HĐGD ngày 22/6/2009 giữa bà T với ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 10.905m^2 thuộc thửa số 47, 57; Tờ bản đồ số 54 xã X là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H có đúng quy định hay không vì diện tích ghi trên giấy ủy quyền và diện tích đất các bên chuyển nhượng không có sự phù hợp. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía Ủy ban nhân dân huyện Ch đã có kiểm tra, xác minh đối chiếu lại thông tin này như nào khi diện tích đất trên văn bản ủy quyền không phù hợp với diện tích đất trên hợp đồng chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh. Trong khi diện tích đất này trước đây đứng tên cá nhân ông K, việc điều chỉnh diện tích đất thực hiện sau ngày ký kết hợp đồng ủy quyền nhưng thông tin trong văn bản không phù hợp mà Ủy ban nhân dân huyện Ch vẫn tiến hành sang tên chuyển nhượng. Trong khi vấn đề này chưa được làm rõ, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 185036 ngày 04/02/2010 của ông Đ, bà H là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết theo Bộ luật dân sự năm 2005 nên khi hợp đồng vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi phải bồi thường. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H là không đúng. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm dành cho ông K bà M có quyền khởi kiện bà T, ông Đ, bà H để yêu cầu bà T, ông Đ, bà H bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 131/HĐGD ngày 22/6/2009 vô hiệu mà không giải quyết luôn trong vụ án trong khi các đương sự có yêu cầu giải quyết trong vụ án này thiếu sót nghiêm trọng. Vấn đề xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu phải được giải quyết luôn trong cùng vụ án mới đảm bảo giải quyết vụ án triệt để.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ nghĩa vụ của công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền về việc không kiểm tra thông tin đầy đủ, dẫn tới việc giả mạo người yêu cầu công chứng và trách nhiệm của và Phòng công chứng số 1 về việc không lưu trữ hồ sơ công chứng theo khoản 9 Điều 33 Luật công chứng để xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong vụ án này, tại sao

ông A Ph giả danh ông K ký kết hợp đồng ủy quyền, công chứng viên chưa thực hiện hết trách nhiệm khi kiểm tra thông tin căn cước người yêu cầu công chứng dẫn tới việc giả mạo người yêu cầu công chứng. Phòng công chứng lại không lưu giữ bản gốc của hợp đồng công chứng theo Luật công chứng. Cần xem xét, làm rõ nội dung vấn đề này mới đảm bảo giải quyết triệt để trách nhiệm của các bên trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Do những vấn đề nêu trên chưa được làm rõ và xem xét giải quyết đầy đủ, để bảo đảm quyền lợi của đương sự nên cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đảm bảo giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[3] Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Hồ Thủ M, ông Vòong Dầu K.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Hồ Thủ M 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004265 ngày 11/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THAKDTM tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2). 20b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy