

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khúc Khải H2 - Trưởng văn phòng;
người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Hữu H2, Thư ký nghiệp vụ công chứng
viên tại Văn phòng công chứng K và ông Từ Khắc S (theo văn bản ủy quyền ngày
10/3/2021), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh huyện Đ, người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Hữu P, Phó Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh huyện Đ; vắng mặt.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Trụ sở: 28C-28D B1, phường H4, quận H3, TP H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thế H5 - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L1, Trưởng bộ phận tư vấn pháp luật - Ban pháp chế; Ông Nguyễn Thế L2, Giám đốc TT khách hàng H6 – chi nhánh H; ông Tạ Quang A, cán bộ xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020), có mặt.

3. Văn phòng công chứng Đ1;

Trụ sở: Số 101 N2, phường N1, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị L1 - Trưởng văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1964; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị D sinh năm 1965; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn M, xã B, huyện Đ, TP H.

5. Ông Vũ Thanh S, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 12 Tiểu khu công nghệ phường Y, quận H6, thành phố H; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Hà M1 sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 65B phường Q1, quận Đ2, TP H; vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Bình D1 sinh năm 1990;

HKTT: Thôn M, xã B, huyện Đ, TP H.

Hiện đang ở tại: Nhà số 01, phòng 111, A2, A3 25-8, T3, A4, J, vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị T4 sinh năm 1989;

Địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện Đ, TP H; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Ngô Thị L trình bày:

Bố chồng bà là cụ Nguyễn Văn T5 đã chết năm 2002, mẹ chồng bà là cụ Dương Thị T6 đã chết năm 2007 sinh được 3 người con trai, trong đó có chồng bà là ông Nguyễn Văn T1. Cụ T5 và cụ T6 là chủ sử dụng thửa đất số 39 tờ bản đồ số 39 diện tích 655m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L082404. Khi bố mẹ bà còn sống có làm di chúc cho vợ chồng bà sử dụng, định đoạt cả đất và nhà trên.

Sau khi bố mẹ mất, vợ chồng bà đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và để ông Nguyễn Văn T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất đất là tài sản chung của vợ chồng bà.

Quá trình quản lý và sử dụng nhà đất trên, vợ chồng bà đã làm lại nhà cấp 4 lợp tôn, diện tích xây dựng 60m², công trình phụ 30m² có lợp tôn. Tài sản trên đất là do công sức, tiền của do vợ chồng bà tạo lập mà có.

Vì chồng bà muốn làm ăn phát triển kinh tế cho gia đình, có nguyện vọng vay vốn thêm ở ngân hàng, qua giới T5 chồng bà biết ông Vũ Thanh S và ông Vũ Thanh S cho chồng bà vay 80.000.000đồng, hai bên có viết Giấy cam kết, nội dung thế chấp sổ đất từ 01 đến 03 năm tại ngân hàng. Ông S đã nhận lời vay giúp và yêu cầu ông T1 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ hộ khẩu gia đình, Chứng minh thư nhân dân (tất cả đều là bản chính) để ông S mang đi làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng. Sau khi cầm 03 loại giấy tờ trên, ông S không mang đi thế chấp ngân hàng để vay tiền mà ông S đã mang đến Văn phòng công chứng K để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cho ông S.

Do thiếu hiểu biết và tin tưởng vào ông S, nên ông T1 đã bị ông S dùng thủ đoạn để ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 451m² cho ông S.

Văn phòng công chứng K đã vi phạm Luật công chứng 2015:

- Thứ nhất, công chứng không đủ thành viên là đồng sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất mà chỉ có mình ông T1 ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Thứ hai, ông T1 không biết vị trí trụ sở Văn phòng công chứng K ở đâu, ai là công chứng viên, nội dung hợp đồng do Văn phòng công chứng soạn thảo sẵn và đưa cho ông T1 ký ở ngoài trụ sở Văn phòng.

- Thứ ba, nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng có công chứng có khuất tất về giá cả mua bán. Trong hợp đồng chỉ ghi giá mua bán là 100.000.000đồng (thực chất đây là tổng số tiền mà ông S cho ông T1 vay để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng).

Sau đó ông S được Văn phòng đăng ký đất đai sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Thanh S và ông S đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Q.

Nay bà khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng K công chứng; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thanh S tại thửa số 39, tờ bản đồ số 39 diện tích 451,7m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, H và bồi thường thiệt hại cho gia đình bà.

Bị đơn là Văn phòng công chứng K trình bày:

Ngày 31/10/2016, Văn phòng Công chứng K tiếp nhận Giấy yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1

chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39, diện tích 451,7m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, H cho ông Vũ Thanh S.

Văn phòng hướng dẫn và yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S xuất trình các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ cho việc công chứng. Ông T1 và anh S đã xuất trình 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL705198 mang tên ông Nguyễn Văn T1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 17/3/2008, 01 Văn bản thỏa thuận phân chia di sản do Phòng tư pháp huyện Đ, thành phố H chứng thực ngày 05/4/2007, 01 căn cước công dân, 01 sổ hộ khẩu mang tên ông Ngô Văn T1, 01 căn cước công dân, 01 sổ hộ khẩu mang tên ông Vũ Thanh S, 01 chứng minh thư nhân dân, 01 sổ hộ khẩu mang tên bà Nguyễn Trà M1, 01 Giấy chứng nhận kết hôn mang tên ông Vũ Thanh S và vợ là Nguyễn Trà M1.

Sau khi nghiên cứu xem xét, đối chiếu các giấy tờ, tài liệu của khách hàng, Văn phòng công chứng K thấy những tài liệu, giấy tờ đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39 tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn T1.

Căn cứ vào Luật công chứng và Luật hôn nhân gia đình năm 2014, Văn phòng Công chứng K đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 (bên A) với ông Vũ Thanh S (bên B), cả ông T1 và ông S đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Văn phòng công chứng K đã chứng thực và vào sổ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000440/2016 và giao bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S.

Văn phòng Công chứng K khẳng định việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của bà L, vợ chồng ông sở hữu chung nhà đất do bố mẹ ông để lại tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H. Tháng 10/2016, ông có quen ông Vũ Thanh S. Do cần tiền để làm ăn nên anh S hứa giúp ông vay vốn, anh S đưa trước cho ông 80.000.000đồng. Sau đó anh S có nói cho ông ấy mượn sổ để vay vốn và vay thêm cho ông nên ông đã viết giấy cam kết có cả vợ con ông làm chứng. Nhưng ông không hiểu bằng cách nào ông S không cần vợ con ông ký tên mà vẫn làm giấy tờ chuyển nhượng được. Ông đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Thanh S không có ý kiến, quan điểm liên quan đến yêu cầu khởi kiện: Ông S xác nhận đã nhận được nhiều giấy triệu tập, thông báo của Tòa nhưng do bận không đến tòa. Ông không cung cấp

được tài liệu gì trong vụ án và đề nghị tòa giải quyết theo pháp luật và xin Tòa giải quyết và xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký đất đai H chi nhánh huyện Đ trình bày:

Ngày 10/3/2008, Văn phòng đăng ký đất đai và nhà thuộc Phòng tài nguyên môi trường huyện Đ tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Văn T1 đề nghị đăng ký khai nhận di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T5, cụ Dương Thị T6 thừa đất số 39, tờ bản đồ số 39, diện tích 655m² đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Ủy ban nhân dân huyện Đ chứng thực ngày 05/4/2017. Ngày 17/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL705198 cho ông Nguyễn Văn T1 tại thửa đất nêu trên.

Ngày 18/01/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đã đăng ký chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn T1 với các ông bà Nguyễn Thị H7, Trần Bá D2 và bà Triệu Thị Mai L2, bà Phạm Thị T. Diện tích ông Nguyễn Văn T1 còn được sử dụng là 451,7m² đất ở.

Ngày 05/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Vũ Thanh S tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39 diện tích 451,7m² đất thôn M, xã B, huyện Đ, H.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, thông tin, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản số 214/BTCD ngày 11/8/2016 của Ban tiếp công dân Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc chuyển đơn của ông Nguyễn Bình D1 (con trai ông Nguyễn Văn T1) đề nghị dừng giao dịch liên quan đến thửa đất trên với lý do “Gia đình ông đang ăn ở trên mảnh đất này nhưng bố ông muốn bán toàn bộ mảnh đất này mà chưa được sự đồng ý và chấp thuận của gia đình”.

Ngày 15/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H chi nhánh Đ đã làm việc với ông Nguyễn Bình D1, bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S và có công văn số 511/CNHĐA trả lời, hướng dẫn ông Nguyễn Bình D1 và các bên có liên quan liên hệ với cơ quan Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền với thời hạn 30 ngày. Đồng thời có Thông báo số 3968/TB - CNHĐA ngày 15/11/2016 về việc tạm dừng thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất trên với thời hạn 30 ngày để các bên có liên quan cung cấp văn bản chứng minh việc cơ quan Tòa án đang thụ lý.

Ngày 15/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ đã làm việc với các bên yêu cầu cung cấp chứng cứ về việc đã được cơ quan có thẩm quyền đang thụ lý giải quyết theo quy định nhưng ông Nguyễn Bình D1, bà Ngô Thị L không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh cơ quan Tòa án đang thụ lý giải quyết đơn của ông Nguyễn Bình D1 và bà Ngô Thị L liên quan đến thửa đất trên.

Ngày 16/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ có văn bản số 592/BC-CNHTĐA báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai H và Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H xin ý kiến chỉ đạo giải quyết đối với hồ sơ nêu trên. Tuy nhiên, Chi nhánh không nhận được ý kiến trả lời bằng văn bản của các cơ quan trên.

Ngày 29/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ có Thông báo số 4749/TB-CNHTĐA tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên. Sau khi có Thông báo tiếp tục thực hiện, Chi nhánh không nhận được văn bản kiến nghị gì của các bên có liên quan.

Ngày 11/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ đã đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận số AL705198 nội dung: “Chuyển nhượng cho ông Vũ Thanh S, năm sinh 1976, Căn cước công dân số 001076008652 có hộ khẩu thường trú tại phường Y, quận H6, H theo hợp đồng số 000440/2016 lập tại Văn phòng công chứng K ngày 31/10/2016”.

Ngày 10/2/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ nhận được hồ sơ của ông Vũ Thanh S đề nghị đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39, diện tích 451.7m² đất thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H - Phòng giao dịch H6 theo hợp đồng số 00855.2017/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng Đ1.

Ngày 15/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ đã làm việc với bà Ngô Thị L, bà L vẫn không cung cấp được văn bản thụ lý của cơ quan có thẩm quyền đang thụ lý và đề nghị dừng giao dịch đối với thửa đất nêu trên. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ không có cơ sở để dừng giao dịch thửa đất nêu trên theo đơn của bà L. Ngày 15/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Đ đã xác nhận nội dung đăng ký thế chấp theo đơn yêu cầu trên Giấy chứng nhận số AL705198.

Các thủ tục đăng ký biến động tại thửa đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ngày 10/2/2017, ông Vũ Thanh S cùng vợ là bà Nguyễn Trà M1 ký Hợp đồng vay vốn số 012/2017/HĐCV/9342, tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39 thôn M, xã B, huyện Đ, H diện tích 451,7m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL705198 ngày 17/3/2008. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ1. Cùng ngày, các bên đã thực hiện việc đăng ký giao dịch đảm bảo theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đến Văn phòng đăng ký đất đai H - Chi nhánh huyện Đ. Ngày 15/02/2017, Văn phòng đăng ký đất đai H - Chi nhánh huyện Đ đã chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Q khẳng định việc ký Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Vũ Thanh S trong đó tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL705198 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 17/3/2018 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Đ1 trình bày:

Ngày 10/02/2017, Văn phòng nhận được đề nghị công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thanh S và Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H - Phòng giao dịch H6. Sau khi kiểm tra hồ sơ khách hàng cung cấp, Văn phòng công chứng Đ1 thấy hồ sơ đủ điều kiện công chứng nên đã chứng nhận Hợp đồng thế chấp cho khách hàng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Bình Đ1 trình bày:
Anh là con đẻ của ông Nguyễn Văn T1 và bà Ngô Thị L. Vợ chồng anh có xây dựng nhà, nâng cấp sửa chữa công trình phụ trên thửa đất hiện đang tranh chấp. Anh nhất trí với yêu cầu của bà Ngô Thị L. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị T4 trình bày: Chị nhất trí với ý kiến của bà Ngô Thị L. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Trà M1 trình bày:
Chị giữ nguyên ý kiến và quan điểm trong “Giấy cam đoan” ngày 31/10/2016 được lập tại Văn phòng Công chứng K, chị không liên quan đến nhà, đất trên. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 09/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định: Áp dụng:

Khoản 3, 11 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 5 Điều 40 và điều 44 Luật công chứng năm 2014;

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 1 Điều 48, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L (bà L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D), cụ thể như sau:

[1] Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Vũ Thanh S công chứng tại Văn phòng công chứng K ngày 31/10/2016

đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

[2] Hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1 sang ông Vũ Thanh S đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H do VPĐKĐĐ huyện Đ xác nhận ngày 11/01/2017.

[3] Hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông Vũ Thanh S với Ngân hàng TMCP Q công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ1 ngày 10/02/2017 đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T1 tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 bà Ngô Thị L.

[4] Dành giải quyết giao dịch dân sự bị che dấu giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S bằng vụ kiện khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 01 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định kháng nghị số 05/QKNPT-VC1-DS ngày 08/01/2020 kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm về nội dung có liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Vũ Thanh S và Ngân hàng TMCP Q.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019, bị đơn là Văn phòng công chứng K kháng cáo phần bản án sơ thẩm về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000440/2016 ngày 31/10/2016 của Văn phòng công chứng K.

Ngày 20 tháng 12 năm 2019, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo đề nghị tuyên hủy toàn bộ nội dung liên quan đến NCB trong bản án sơ thẩm; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/2017/HĐTC/9324.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác và cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngân hàng cổ phần thương mại Q thay đổi kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Sổ hộ khẩu thể hiện quan hệ hôn nhân giữa ông T1 và bà L nhưng văn phòng công chứng chưa xác minh làm rõ; thửa đất là chỗ ở duy nhất của vợ chồng ông T1 và các con. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông S là giả tạo, che dấu giao dịch dân sự khác đã xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà L nên vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên ông S không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền; ông S đề nghị thẩm định tài

sản khi chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp; biên bản thẩm định không có dấu của chính quyền địa phương, có khuyến nghị kiểm tra khi ký đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng không được Ngân hàng xem xét do đó Ngân hàng không ngay tình khi ký hợp đồng thế chấp. Đề nghị Hội đồng bác kháng cáo của Văn phòng công chứng và Ngân hàng, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị và có ý kiến cho rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự và các bên đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26; Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai H - chi nhánh huyện Đ, Văn phòng công chứng Đ1 cùng ông Vũ Thanh S, bà Nguyễn Thị Hà M1, anh Nguyễn Bình D1, chị Nguyễn Thị T4. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của Văn phòng công chứng K đối với quyết định tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000440/2016 ngày 31/10/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S được công chứng tại Văn phòng công chứng K. Hội đồng xét xử, thấy:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Ngô Thị L là vợ chồng, hiện vẫn đang chung sống tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39, diện tích 451,7m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H và thửa đất trên là nơi ở duy nhất của vợ chồng cùng con dâu chị Nguyễn Thị T4 và cháu Nguyễn Minh N2. Nguồn gốc thửa đất là do ông T1 và bà L được thừa kế theo di chúc của cụ Nguyễn Văn T5 và cụ Dương Thị T6 (bố mẹ đẻ

ông T1). Sau khi hai cụ mất vợ chồng ông T1 cùng các thừa kế hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật để ông T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng vợ chồng ông T1 đã làm lại nhà cấp 4 lợp tôn, diện tích xây dựng 60m², công trình phụ 30m² có lợp tôn. Theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Ngô Thị L.

Ngày 31/10/2016, ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 39, diện tích 451,7m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, H cho ông Vũ Thanh S tại Văn phòng Công chứng K.

Văn phòng Công chứng K thừa nhận đã hướng dẫn và yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và cũng như ông Vũ Thanh S xuất trình các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ cho việc công chứng. Theo đó ngoài giấy tờ về quyền sử dụng đất ông T1 còn xuất trình 01 sổ hộ khẩu mang tên chủ hộ là ông Ngô Văn T1, bà Ngô Thị L là vợ.

Theo khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng năm 2015 qui định: Khi có vấn đề chưa rõ thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm được có quyền từ chối công chứng. Tuy nhiên Văn phòng công chứng K đã không làm rõ vợ ông T1 (bà L) có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không.

Mặt khác theo ông T1 trình bày: do cần vốn kinh doanh nên có vay của ông S 80 triệu đồng. Khi vay có viết giấy cam kết thể hiện có giao cho ông S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1 để ông S giúp ông T1 vay vốn ngân hàng, trong khoảng thời gian từ 01 đến 03 năm, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích vay vốn ngân hàng. Giấy cam kết có chữ ký của ông Vũ Thanh S. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông S được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng từ chối tham gia tố tụng. Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Vũ Thanh S trên Giấy cam kết trao tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 31/10/2016. Kết luận giám định của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự Bộ quốc phòng kết luận: chữ ký, chữ viết của ông Vũ Thanh S trên Giấy cam kết trao tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 31/10/2016 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh, biên bản làm việc đề tháng 6/2019 do cùng một người ký và viết ra.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: tài sản nhà, đất trên gồm cả kiến trúc và quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông T1, bà L được bố mẹ ông T1 di chúc cho vợ chồng ông T1, bà L từ năm 2008 (có sự đồng ý của các thừa kế khác và có xác nhận của chính quyền địa phương), quá trình quản lý sử dụng vợ chồng ông T1, bà L cùng đứng ra chuyển nhượng một phần diện tích, phần diện tích còn lại là 451,7m² hiện có vợ chồng ông T1, bà L, chị Nguyễn Thị T4

(con dâu) và cháu Nguyễn Minh N2 2014 đang sinh sống là tài sản chung vợ chồng của ông T1, bà L.

Việc một mình ông T1 đứng ra chuyển nhượng nhà đất là tài sản chung của vợ chồng cho ông S, đã có sự phản đối liên tục, thường xuyên của bà L và các con đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Mặt khác giữa ông S, ông T1 có nhiều tài liệu thể hiện ông S mượn “sổ đỏ” của ông T1 để hai bên có giao dịch liên quan vay tiền khác. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 giữa ông T1 và ông S là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác.

Việc Văn phòng công chứng K thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông S ngày 31/10/2016 đã vi phạm khoản 5 Điều 40 và điều 44 Luật công chứng năm 2015. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông S công chứng ngày 31/10/2016 của Văn phòng công chứng K là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy giao dịch dân sự thể hiện bằng văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông S công chứng ngày 31/10/2016 của Văn phòng công chứng K là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng K.

[2.2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử thấy:

Theo đơn khởi kiện, thông báo thụ lý vụ án nguyên đơn là bà Ngô Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng K công chứng, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thanh S tại thửa số 39, tờ bản đồ số 39 diện tích 451,7m² tại thôn M, xã B, huyện Đ, H; Yêu cầu Ngân hàng Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đã thế chấp để trả lại cho gia đình và yêu cầu Văn phòng công chứng K bồi thường thiệt hại cho gia đình bà. Ngày 28/06/2018 bà Ngô Thị L rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Văn phòng công chứng K phải bồi thường thiệt hại.

Tại Biên bản họp công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S trả lại quyền lợi và tài sản cho bà L; việc giữa ông T1, ông S và Ngân hàng là vụ việc khác không liên quan đến bà L. Nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Như vậy quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập; nguyên đơn không có yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thanh S với Ngân hàng TMCP Q nhưng vẫn được Tòa án

nhân dân thành phố H xem xét và giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP Q. Vì vậy để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cần chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy một phần bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm về thủ tục tố tụng nên chưa xem xét nội dung kháng nghị liên quan đến phần này của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Về án phí: Do hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đương sự đã nộp sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Kháng cáo của Văn phòng công chứng K không được chấp nhận nên Văn phòng công chứng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/NQ-QH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH:

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Văn phòng công chứng K. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000440/2016 ngày 31/10/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Thanh S được công chứng tại Văn phòng công chứng K.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L

[1] Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Vũ Thanh S công chứng tại Văn phòng công chứng K ngày 31/10/2016 đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

[2] Hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1 sang ông Vũ Thanh S đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 11/01/2017.

II. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

[1] Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H đối với phần quyết định tuyên:

Hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông Vũ Thanh S với Ngân hàng TMCP Q công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ1 ngày 10/02/2017 đối với quyền sử dụng đất tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T1 tại thôn M, xã B, huyện Đ, thành phố H cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 bà Ngô Thị L.

[2] Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố H để xét xử lại sơ thẩm vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

III. Về án phí: Văn phòng công chứng K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013896 ngày 10/01/2020.

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP H;
- VKSND TP H;
- Cục THADS TP H;
- Người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Lưu HS; HCTP.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà