TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày 18/3/2022
"*V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh và ông Bùi Đức Thanh
***Thư ký phiên tòa*:** bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh
***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa*:** bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc: "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐ-PT ngày 17/02/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Đức T**; địa chỉ: số nhà 29, tổ 3, khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện: ông **Bùi Quang Trung**; nơi ĐKHK: thôn 11, xã Sông Khoai, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ liên hệ: 66 NQ, khu 5, phường Q, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17/02/2020, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: bà **Nguyễn Thị T1**; địa chỉ: khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, hiện đang chấp hành án tại Trại giam X - Hải Phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: số nhà 29, tổ 3, khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Ủy ban nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh** (viết tắt là UBND thị xã QY); địa chỉ: số 18 THĐ, phường Q, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện ông Nguyễn Hữu Ch - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã QY, là người đại diện theo Giấy ủy quyền số: 1286/GUQ-UBND ngày 09/6/2020, vắng mặt không có lý do.

- **Văn phòng công chứng HQ**; địa chỉ: đường 25/4, phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ** (viết tắt là Ngân hàng TMCP Đ); địa chỉ: 130, P, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt không có lý do.

- **Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: số 36 phố TS, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ cũ: số 1, THĐ, phường TS, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh); người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Phi H – Chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách, Công chứng viên, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà **Vũ Thị N**; địa chỉ: tổ 8, khu 4, phường HT, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Bà **Vũ Thị Th**; địa chỉ: tổ 28, khu 3, phường HT, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Ông **Nguyễn Ngọc Đ**; địa chỉ: khu T1 Mai, phường ĐM, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (đề nghị vắng tại các phiên tòa).

- Bà **Bùi Lệ H1**; địa chỉ: khu Lâm Sinh 2, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (đề nghị vắng tại các phiên tòa).

- Bà **Vũ Thị M**; địa chỉ: thôn T1 Mai, phường ĐM, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, hiện đang chấp hành án tại Trại giam Hoàng Tiến - Hải Dương, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: tầng 4, Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, cột 8, phường HH, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện bà Nguyễn Giang Phương – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17/12/2021, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng nghị: Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là ông Bùi Quang Trung cùng trình bày*: ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H được UBND huyện YH(nay là thị xã QY), tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BD 431780, số vào sổ cấp GCN số: 316 ngày 20/01/2011 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 24, diện tích 220m^2 đất ở. Ngày 15/3/2011, bà Vũ Thị N có hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị H nên đã chuyển nhượng thửa đất của ông T – bà H cho bà Vũ Thị Th; bà Vũ Thị Th ủy quyền cho bà Vũ Thị M; bà M chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Ngọc Đ; sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho bà Bùi Lệ H1 và cuối cùng bà H1 lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1. Sau khi có GCNQSDĐ bà T1 nhờ con trai là anh Đỗ Quang Tạo ký hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Ninh với số tiền 500.000.000 đồng. Tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều do các bên giả tạo, không được sự đồng ý của gia đình ông Nguyễn Đức T. Trong Giấy ủy quyền không phải bà H ký và bản thân bà H không hề biết gì việc ủy quyền. Tất cả các giao dịch nêu trên đều trái ý chí của ông T - bà H. Sự việc này đã bị Cơ quan

cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với bà Nguyễn Thị T1. Tại bản án hình sự sơ thẩm số: 148/2017/HSST ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã xử phạt bà Nguyễn Thị T1 12 năm tù về tội: "*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*", đã giải quyết quyền lợi của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Ninh nhưng không đề cập giải quyết đối với GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị T1, bà T1 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Quảng Ninh. Nguyên đơn ông T1 yêu cầu tuyên các hợp đồng dân sự sau đây vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị M lập vào ngày 25/02/2011 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh chứng thực;
- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị N lập ngày 15/3/2015 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh chứng thực;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N với bà Vũ Thị Th ngày 10/6/2011 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh chứng thực;
- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Th với bà Vũ Thị M ngày 06/9/2011 được Văn phòng công chứng HQ chứng thực;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị M với ông Nguyễn Ngọc Đ ngày 16/5/2012 được Văn phòng công chứng HQ chứng thực;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Bùi Lệ H1 ngày 30/5/2012 được Văn phòng công chứng HQ chứng thực;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Lệ H1 và bà Nguyễn Thị T1 ngày 15/6/2012 được Văn phòng công chứng HQ chứng thực.

** Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* năm 2010, gia đình ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H (ông T là anh trai bà H) làm hồ sơ gửi Uỷ ban nhân dân phường ĐM đề nghị được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 20/01/2011, UBND thị xã QY cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H. Khi ông T cùng bà đi nhận GCNQSDĐ nêu trên, bà đã giữ lại mà không giao cho vợ chồng ông T - bà H. Sau đó bà đã mượn giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà H, bà H có hỏi thì bà nói dối là dùng giấy tờ để đăng ký mạng điện thoại không dây nên bà H tưởng thật đã đưa giấy chứng minh nhân dân mang tên bà Nguyễn Thị H và sổ hộ khẩu gia đình bà H cho bà. Sau đó bà đã hai lần đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh ở thành phố U, dùng giấy tờ tùy thân của bà H, giả là bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Vũ Thị M thay mặt bà H dùng GCNQSDĐ vay tiền của nhiều người, nhưng đã trả nợ và lấy lại GCNQSDĐ. Tiếp theo bà đã giả danh bà Nguyễn Thị H làm hợp đồng ủy quyền cho bà Vũ Thị N chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Th GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H. Sau đó bà Vũ Thị Th ủy quyền cho bà Vũ Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Đ GCNQSDĐ nêu trên. Bà M đã cầm GCNQSDĐ mang tên ông Đ để nhờ bà Trần Thị Liên vay tiền hộ, việc này bà M không nói cho bà biết. Khi biết bà M không vay được tiền và bà Liên đang quản lý GCNQSDĐ nên bà đã chuộc lại GCNQSDĐ và yêu cầu ông Đ chuyển nhượng lại cho bà. Do bà thuộc diện nợ quá hạn (nợ xấu) không thể vay Ngân hàng nên bà đã nhờ bà Bùi Lệ H1 nhận chuyển nhượng nhưng chị Hằng không đồng ý đứng tên vay tiền hộ, do đó bà H1 đã chuyển nhượng lại nhà đất lại cho bà. Bà đã nhờ con trai là anh Đỗ Quang Tạo đứng tên ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh

Quảng Ninh số tiền 500.000.000 đồng, tài sản bảo đảm là GCNQSDĐ đã mang tên của bà.

Ngoài ra, bà T1 còn có lời khai tại giai đoạn điều tra thể hiện: bà đã được Cơ quan cảnh sát điều tra cho xem kỹ bộ hồ sơ ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Vũ Thị N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Vũ Thị N chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Th. Bà khẳng định hai bộ hợp đồng này là bất hợp pháp. Bởi lẽ, bà Nguyễn Thị H không biết, không đồng ý chuyển nhượng thửa đất, toàn bộ quá trình chuyển nhượng, giao dịch bìa đỏ đến khi bà thế chấp Ngân hàng, bà Nguyễn Thị H không biết gì. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật (bút lục 200).

Bà Nguyễn Thị T1 xác định: hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị N tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh và hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị M, đều là bà ký giả chữ ký của bà Nguyễn Thị H và các lần chuyển nhượng đều là giả tạo, không hề có việc mua bán, giao tiền, xem đất, nhận đất mà chỉ là nhờ những người quen biết đứng tên nhận chuyển nhượng hộ với mục đích vay mượn và chiếm đoạt tài sản. Sau đó cũng chính hành vi này mà bà bị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xử phạt 12 năm tù về tội: "*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*". Hiện tại bà đang phải chấp hành án tại Trại giam X - Hải Phòng nên bà đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

** Trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị H nhất trí với quan điểm, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T.

- Bà Vũ Thị N trình bày: qua bạn bè bà quen biết với bà Vũ Thị M ở phường ĐM, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 16/3/2016, bà có cho bà M vay một khoản tiền 1.000.000.000 đồng, để bảo đảm số tiền vay bà M đưa cho bà một GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H và bà M nói là đất này bà mua nhưng chưa sang tên đồng thời bà M nói bà chỉ vay 01 tháng rồi trả nên làm hợp đồng ủy quyền cho bà chứ không chuyển nhượng cho đỡ tốn kém. Thỏa thuận với nhau xong, cả hai đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh làm thủ tục ủy quyền từ bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà. Hết 01 tháng theo cam kết, bà M không trả được tiền nên bà đã chuyển nhượng thửa đất cho chị gái bà là Vũ Thị Th vì bà vay tiền của bà Th nhưng không có tiền để trả.

- Bà Vũ Thị Th trình bày: khoảng tháng 3/2011, bà M vay tiền của em gái bà là Vũ Thị N 1.600.000.000 đồng, để bảo đảm cho khoản vay trên là 01 GCNQSDĐ của thửa đất tại khu Km11, phường MT, thị xã QY. Do em gái bà không có tiền nên đã lấy tiền của bà để cho bà M vay, sổ đỏ lại mang tên bà Nguyễn Thị H và bà M cho biết "*Thửa đất trên là bà H đã chuyển nhượng cho bà M nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi cho bà M*". Khi bà M nói vậy, bà và em gái bà đã đồng ý cho bà M vay 1.600.000.000 đồng và yêu cầu bà M làm thủ tục ủy quyền cho Nga được định đoạt thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 15/3/2011, bà M đi làm ủy quyền cho Nga. Việc đi làm thủ tục ủy quyền như nào bà không biết, chỉ khi xong thủ tục từ bà H sang cho Nga thì lúc đó bà đưa 1.600.000.000 đồng cho Nga để cho bà M vay. Quá thời gian hẹn trả nợ nhưng bà M không trả được nợ theo

cam kết, bà và bà N gặp bà M để thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà. Nếu sau này, bà M trả tiền thì bà làm thủ tục trả lại cho bà M. Do vậy ngày 10/6/2011, bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Đến tháng 9/2011, bà M đã thanh toán xin một phần tiền gốc và xin nợ lại 500.000.000 đồng, thấy vậy bà và bà N đồng ý. Theo yêu cầu của bà M, bà đã ủy quyền trả lại mảnh đất cho bà M và viết giấy xác nhận là bà M đã nhận sổ đỏ và số tiền còn lại sẽ thanh toán sau (bút lục 222).

- Ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày: ông là người làm thuê cho bà Nguyễn Thị T1, bà T1 có nhờ ông đứng tên hộ thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị H. Sau đó ông và bà Nguyễn Thị T1 cùng một số người ông không biết đến Văn phòng công chứng HQ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Vũ Thị Th (do bà Vũ Thị M đã ủy quyền cho bà Th) cho ông vào ngày 16/5/2012. Việc nhận chuyển nhượng trên là theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 nhờ đứng tên hộ và thực hiện trên giấy tờ, còn thực tế ông không mua bán, trao đổi tiền và tài sản gì. Sau đó đến ngày 30/5/2012, bà T1 lại yêu cầu ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bùi Lệ H1 cũng tại Văn phòng công chứng HQ. Việc chuyển nhượng này cũng không có trao đổi mua bán gì chỉ là hình thức trên giấy tờ. Bản thân ông cũng chưa nhìn thấy thửa đất và cũng không rõ thửa đất ở đâu mà chỉ biết mang tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H.

- Bà Bùi Lệ H1 trình bày: năm 2012, bà T1 có nhờ bà đứng tên để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Đ để vay tiền hộ vì bà T1 bảo bà T1 có nợ xấu rồi không vay được nữa. Nhưng sau đó khoảng 01 tháng, bà suy nghĩ lại vì bà vay mà bà T1 không trả được thì bà là người có nợ xấu nên bà bảo bà T1 làm thủ tục sang nhượng lại cho bà T1 chứ bà không mua bán gì hết. Hiện nay, bà Nguyễn Thị T1 đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh kết án về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bản thân bà không có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án này mà chỉ là người làm chứng, bà xin từ chối tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này (bút lục 280).

- Người đại diện của UBND thị xã QY, là ông Nguyễn Hữu Chí trình bày: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Lệ H1 với bà Nguyễn Thị T1 được Văn phòng công chứng HQ chứng thực ngày 15/6/2012: UBND thị xã QY đề nghị Tòa án căn cứ các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. UBND thị xã QY không có quan điểm đối với nội dung này.

- Người đại diện của Ngân hàng TMCP Đ, là ông Nguyễn Văn Hà trình bày: việc bà Nguyễn Thị T1 lừa đảo sang tên GCNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử năm 2017, bản án đã có hiệu lực. Vì vậy, quan điểm của Ngân hàng TMCP Đ là trả lại tài sản cho bị hại theo đúng quy định của pháp luật (bút lục 128).

- Người đại diện Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh:

+ Ông Phạm Văn Khanh trình bày: ngày 15/3/2011, tại trụ sở Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh, bà Vũ Thị M và hai người phụ nữ khác đến yêu cầu công chứng văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền và lập hợp đồng ủy quyền mới. Việc hủy bỏ giấy ủy quyền của người nhận là bà Nguyễn Thị H đã ủy quyền cho bà Vũ

Thị M được công chứng viên của Phòng là Nguyễn Phi Hùng công chứng ngày 25/02/2011 và lập hợp đồng ủy quyền mới từ bà Nguyễn Thị H cho bà Vũ Thị N. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, ông đã đề nghị hai bên cung cấp các giấy tờ cần thiết theo quy định của Luật Công chứng. Ông đã đối chiếu các thông tin trên các giấy tờ do khách hàng cung cấp thấy khớp nhau, đủ điều kiện để tiến hành công chứng theo yêu cầu của khách hàng, hỏi mục đích yêu cầu công chứng tiến hành soạn thảo văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền, đọc lại cho người yêu cầu công chứng nghe, giải thích pháp luật và hậu quả pháp lý của việc công chứng các việc trên. Các khách hàng là Nguyễn Thị H, Vũ Thị N đã công nhận nội dung đúng như họ yêu cầu công chứng và ký vào các văn bản, hợp đồng trên. Ông ký tên vào phần lời chứng của công chứng viên và giao cho khách hàng đến bộ phận văn thư đóng dấu và nộp phí công chứng theo quy định. Toàn bộ quá trình thực hiện việc công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng và được thực hiện tại trụ sở của Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh. Lý do ông đã thực hiện việc công chứng cho người tự nhận là Nguyễn Thị H (sau này ông mới biết là giả mạo) khi chứng minh thư đã quá hạn sử dụng theo quy định của Nghị định số: 05/1999/NĐ-CP ngày 03/12/1999 của Chính phủ và Thông tư số: 04/1999/TT-BCA ngày 29/4/1999 của Bộ Công an là do địa bàn công chứng của Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh là phục vụ nhân dân các huyện Miền Tây của tỉnh Quảng Ninh, nơi đông người hoạt động trong lĩnh vực ủy quyền, người thân ít giao dịch sử dụng đến chứng minh nhân dân. Do đó, không để ý đến thời hạn của chứng minh nhân dân, hơn nữa việc cấp đổi chứng minh nhân dân rất mất thời gian nên ông đã linh động tạo điều kiện cho công dân khi đến yêu cầu công chứng, không vụ lợi vật chất gì trong việc này mà chỉ nhằm tạo điều kiện cho khách hàng (bút lục 194-196).

+ Ông Nguyễn Phi Hùng - Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh trình bày: ngày 15/02/2011, ông tiếp nhận hồ sơ công chứng giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, xem xét giấy tờ liên quan theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật có liên quan, đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng viết phiếu yêu cầu công chứng. Sau khi đối chiếu giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về tài sản của người yêu cầu công chứng, ông đã giải thích quyền, nghĩa vụ của người ủy quyền (tức người yêu cầu công chứng) và đồng thời soạn thảo văn bản công chứng. Trong quá trình làm việc theo quy định của Luật Công chứng và văn bản có liên quan. Về giấy chứng minh thư quá hạn: kể từ khi thành lập Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh năm 2010 thì có rất nhiều trường hợp yêu cầu công chứng của địa phương sử dụng giấy chứng minh thư quá hạn nhưng vì tạo điều kiện thuận lợi cho người dân nên ông đã linh động giải quyết cho người dân chứ không phải vì tư lợi gì khác. Về việc công chứng giấy ủy quyền này do ông bị lừa dối, không biết trước mọi sự việc, bản thân ông cũng không có quan hệ quen biết gì đối với bà Nguyễn Thị T1 và không vì tư lợi cá nhân khi giải quyết việc này (bút lục 197).

* Tại kết luận giám định số: 11/GĐTL ngày 18/01/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh đã kết luận: chữ ký trong Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị M và Hợp đồng ủy quyền

ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị N là chữ ký do bà Nguyễn Thị T1 ký giả chữ ký của bà Nguyễn Thị H (bút lục 201-203).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 129; Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 122; Điều 123; Điều 124; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 131; Điều 407; Điều 427 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T.

Tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

* Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị M lập vào ngày 25/02/2011 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: Số 1 THĐ, phường TS, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực.

* Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/03/2015 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: Số 1 THĐ, phường TS, thành phố U, tỉnh Quảng Quảng Ninh) chứng thực tại số công chứng 196 - Quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Thị H với Vũ Thị N.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2011 được Phòng công chứng số 1 (địa chỉ: phường Hồng Hải, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực tại số công chứng số 255 - Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị N với Vũ Thị Th.

* Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Th cho bà Vũ Thị M lập ngày 06/9/2011 được Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 254 - Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị Th với Vũ Thị M.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2012 được Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 164 - Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị M và Nguyễn Ngọc Đ.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2012 được Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 380 - Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Ngọc Đ và Bùi Lệ H1.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2012 được Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 179 - Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bùi Lệ H1 và Nguyễn Thị T1.

[2] Ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 453188, thửa số 300, tờ bản đồ số 24, diện tích 200m^2 tại địa chỉ: khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh có số vào sổ GCN 1068 ngày 06/6/2012 cấp cho chủ sử dụng là bà Bùi Lệ H1 và đã được đăng ký biến động ngày 22/6/2012 mang tên bà Nguyễn Thị T1 cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY để thực hiện yêu cầu của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H hoặc UBND thị xã QY.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định.

Quyết định kháng nghị số: 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2021 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị:

Thứ nhất, về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Đức T yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị M lập vào ngày 25/02/2011; Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Th cho bà Vũ Thị M lập ngày 06/9/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2012 giữa Vũ Thị M và Nguyễn Ngọc Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2011 được Phòng công chứng số 1 chứng thực tại số công chứng số 255 - Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị N với Vũ Thị Th vô hiệu. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, từ ngày 11/11/2020 đến ngày xét xử 29/7/2021, bản án sơ thẩm không đưa bà Vũ Thị M và Phòng công chứng số 1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ hai, về nội dung:

Phần nhận định bản án có kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã QY thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 453188, thửa đất số 300 tờ bản đồ 24, diện tích 220m^2, tại địa chỉ: khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh có số vào sổ GCN 1068 ngày 06/6/2012 cho chủ sử dụng là bà Bùi Lệ H1 và đã được đăng ký biến động ngày 22/6/2012 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Nhưng phần quyết định, bản án lại tuyên "*Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 453188,... cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY để thực hiện yêu cầu của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H hoặc Ủy ban nhân dân thị xã QY*" là mâu thuẫn; hơn nữa, việc tuyên án không cụ thể rõ ràng này còn gây khó khăn cho quá trình thi hành án, vi phạm khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp này và các giao dịch chuyển nhượng, ủy quyền trước đó bị vô hiệu. Như vậy, đồng nghĩa với việc: nguyên đơn chưa yêu cầu được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi giải quyết vụ án này; và ngân hàng chưa phát sinh nghĩa vụ phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND thị xã hoặc cơ quan thi hành án dân sự; trường hợp, nếu ngân hàng đã bàn giao cho Tòa án thì được vẫn quyền nhận lại để sau này Tòa án có thẩm quyền xem xét giải quyết cùng với vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp (nếu có). Nhưng bản án lại tuyên giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY hoặc Ủy ban

nhân dân thị xã QY để thực hiện yêu cầu của ông T, bà H là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ ba, về hình thức bản án và áp dụng pháp luật:

Văn phòng công chứng HQ, thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Th cho bà Vũ Thị M lập ngày 06/9/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2012 giữa Vũ Thị M và Nguyễn Ngọc Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2012 giữa Nguyễn Ngọc Đ và Bùi Lệ H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2012 giữa Bùi Lệ H1 và Nguyễn Thị T1. Mặc dù vậy, bản án chưa thể hiện quan điểm của Văn phòng công chứng HQ đối với yêu cầu khởi kiện là vi phạm khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án áp dụng Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quy định Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) là không phù hợp, vì vụ án không tiến hành thẩm định; ngoài ra bản án không áp dụng Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quy định về quyền kháng cáo của đương sự) là vi phạm khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút nội dung kháng nghị: Bản án áp dụng Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quy định Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) là không phù hợp, vì vụ án không tiến hành thẩm định; giữ nguyên các nội dung kháng nghị còn lại.

- Do chỉ có mặt nguyên đơn ông Nguyễn Đức T tại phiên tòa nên không thực hiện được việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên trình bày nội dung kháng nghị (vẫn giữ nguyên), căn cứ của việc kháng nghị (theo nội dung Quyết định kháng nghị số: 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2021 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh).

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày ý kiến về nội dung kháng nghị: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết kháng nghị của Viện kiểm sát theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự (trừ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thị xã QY, Văn phòng công chứng HQ, Ngân hàng TMCP Đ, bà Vũ Thị N và bà Vũ Thị Th), đều chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thị xã QY, Văn phòng công chứng HQ, Ngân hàng TMCP Đ, bà Vũ Thị N và bà Vũ Thị Th đều không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh đã có những vi phạm như kháng nghị của Viện kiểm sát (trừ nội dung kháng nghị Viện kiểm sát đã rút tại phiên tòa). Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung tư cách tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với: Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh và bà Vũ Thị M; đối với các nội dung kháng nghị khác, đều khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm về các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát; đình chỉ xét xử phần nội dung kháng nghị Viện kiểm sát đã rút. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Quyết định kháng nghị số: 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2021 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại Bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã Thông báo về việc bổ sung tư cách tham gia tố tụng số: 336/2021/TLBS-DS ngày 15/12/2021, đối với bà Vũ Thị M và Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh đã có Giấy ủy quyền ngày 17/12/2021 cho bà Nguyễn Giang Phương – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh tham gia tố tụng giải quyết vụ án, đã trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh đã công chứng làm đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh vào tham gia tố tụng, Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh, xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp không bị ảnh hưởng, Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh đồng ý tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm. Đối với nội dung vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử theo quy định của pháp luật.

- Bà Vũ Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa bà vào tham gia tố tụng, bà xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp không ảnh hưởng. Đối với nội dung vụ án, bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử theo quy định của pháp luật. Do bà đang phải chấp hành án tại Trại giam Hoàng Tiến, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, là ông Bùi Quang Trung; bị đơn bà Nguyễn Thị T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan: bà Vũ Thị M, Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh, Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Bùi Lệ H1 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thị xã QY, Văn phòng công chứng HQ, Ngân hàng TMCP Đ, bà Vũ Thị N và bà Vũ Thị Th đều được Tòa án triệu tập hợp lệ, đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số: 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2021 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

[2.1] Đối với nội dung đưa thiếu người tham gia tố tụng là có căn cứ, Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung bà Vũ Thị M và Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như nêu tại mục [1]. Bà Vũ Thị M và Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh đã có quan điểm đồng ý tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm; về quan điểm giải quyết vụ án, bà Vũ Thị M và Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

[2.2] Đối với nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định về việc tuyên giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 453188, số vào sổ cấp GCN:1068 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp cho hộ bà Bùi Lệ H1, được đăng ký biến động mang tên bà Nguyễn Thị T1, là mâu thuẫn; hơn nữa, việc tuyên án không rõ ràng còn gây khó khăn cho quá trình thi hành án, vi phạm khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Bản án sơ thẩm tuyên các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, như vậy hộ bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 300, tờ bản đồ 24, diện tích 220m^2; tại địa chỉ: khu Km11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị H không còn, hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 453188, số vào sổ cấp GCN:1068 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp cho hộ bà Bùi Lệ H1, được đăng ký biến động mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2012. Khi các giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cần được điều chỉnh cho phù hợp và là phần không thể tách rời của việc tuyên các giao dịch dân sự trên vô hiệu. Trong trường hợp này, Tòa án cần kiến nghị UBND thị xã QY điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hoặc thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H. Bản án sơ thẩm kiến nghị UBND thị xã QY thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 453188, số vào sổ cấp GCN:1068 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp cho hộ bà Bùi Lệ H1, được đăng ký biến động mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2012 là phù hợp. Không thể tuyên các giao dịch dân sự vô hiệu mà vẫn để tồn tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được vì các giao dịch dân sự nêu trên bị tuyên vô hiệu, hộ bà Nguyễn Thị H được khôi phục quyền sử dụng đất thửa đất số 300 tờ bản đồ 24, diện tích 220m^2; tại địa chỉ: khu Cây số 11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng

Ninh nên cần giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Đức T - bà Nguyễn Thị H, để ông Nguyễn Đức T – bà Nguyễn Thị H thực hiện các thủ tục hành chính điều chỉnh, cấp mới đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: K0680/HĐTC ngày 05/9/2003 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Quảng Ninh; bên thế chấp gồm bà Nguyễn Thị T1, anh Đỗ Quang Tạo và chị Đỗ Thanh Hương và bên vay vốn anh Đỗ Quang Tạo, đã chấm dứt tại thời điểm bà Nguyễn Thị T1 trả đủ số tiền 908.438.611 đồng cho Ngân hàng TMCP Đ theo quyết định của Bản án hình sự sơ thẩm số: 148/2017/HS-ST ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Ngân hàng TMCP Đ, đã có quan điểm: việc bà Nguyễn Thị T1 lừa đảo sang tên GCNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử năm 2017, bản án đã có hiệu lực. Vì vậy, quan điểm của Ngân hàng TMCP Đ là trả lại tài sản cho bị hại theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc nguyên đơn ông Nguyễn Đức T không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu nhưng Bản án sơ thẩm tuyên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY… là vượt quá phạm vi khởi kiện, là không có căn cứ. Tuy nhiên, để đảm bảo thi hành án, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 453188, số vào sổ cấp GCN:1068 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp cho hộ bà Bùi Lệ H1, được đăng ký biến động mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Đức T và Nguyễn Thị H.

[2.3] Đối với nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm chưa thể hiện quan điểm của Văn phòng công chứng HQ. Tại bút lục 79, Văn phòng công chứng HQ có quan điểm: Văn phòng công chứng HQ đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Luật Công chứng và các quy định của pháp luật đối với Hợp đồng công chứng số 179, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2012 của Văn phòng công chứng HQ. Bản án sơ thẩm không thể hiện quan điểm của của Văn phòng công chứng HQ; ngoài ra, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm còn không áp dụng Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quy định về quyền kháng cáo của đương sự), đều là vi phạm khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.4] Đối với nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chịu án phí xem xét, thẩm định tại chỗ là không phù hợp vì vụ án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa, Viện kiểm sát đã rút nội dung kháng nghị này. Căn cứ khoản 3 Điều 284 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị này.

[3] Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm ghi nhầm lẫn nhiều chỗ: Văn phòng công chứng HQ thành Phòng công chứng HQ; Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh thành Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh; tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm, đã nhận định về chi phí tố tụng với nội dung: “nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ nên hội đồng xét xử không đề cập” nhưng tại phần quyết định của Bản

án sơ thẩm không quyết định về chi phí tố tụng, là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ cả Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015, để giải quyết vụ án là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các giao dịch dân sự có tranh chấp trong vụ án này đều được thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, thì phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Xét thấy những vi phạm này, Tòa án cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, sửa án sơ thẩm về những vi phạm này, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 147; Điều 148; Điều 157; khoản 3 Điều 284; khoản 3 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 129; Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

* Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị M lập vào ngày 25/02/2011 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: Số 1 THĐ, phường TS, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực.

* Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/03/2015 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: Số 1 THĐ, phường TS, thành phố U, tỉnh Quảng Quảng Ninh) chứng thực tại số công chứng 196 - Quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Thị H với Vũ Thị N.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2011 được Phòng công chứng số 1 (địa chỉ: phường Hồng Hải, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực tại số công chứng số 255 - Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị N với Vũ Thị Th.

* Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Th cho bà Vũ Thị M lập ngày 06/9/2011 được Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch

Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 254 - Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị Th với Vũ Thị M.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2012 được Văn Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 164 - Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Vũ Thị M và Nguyễn Ngọc Đ.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2012 được Văn phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 380 - Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Ngọc Đ và Bùi Lệ H1.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2012 được Văn Phòng công chứng HQ (địa chỉ: Số 63 đường 25/4 phường Bạch Đằng, thành phố H) chứng thực tại số công chứng 179 - Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bùi Lệ H1 và Nguyễn Thị T1.

[2] Trả cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 453188, số vào sổ cấp GCN:1068 do Ủy ban nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp cho hộ bà Bùi Lệ H1, được đăng ký biến động mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/6/2012.

Ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 24, diện tích 220m^2 và tài sản gắn liền với đất; tại địa chỉ: khu Cây số 11, phường MT, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Về án phí: buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Nguyễn Đức T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

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

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Ánh **Bùi Đức Thanh** **Nguyễn Thúy Hằng**

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã QY;
- Chi cục THADS thị xã QY;
- Lưu VP; HSVA.

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

Nguyễn Thúy Hằng