

Bản án số: 447/2021/DS-PT
Ngày: 24 - 12 - 2021
V/v “Tranh chấp liên quan đến văn
bản công chứng vô hiệu và hợp
đồng vay tài sản”

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – 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 Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 652/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến văn bản công chứng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1025/2020/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2315/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Đức T, sinh năm: 1957 (có mặt)

Địa chỉ: HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Văn phòng CC

Địa chỉ: số 81 LTT, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tô Khắc V (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T (có mặt)

Địa chỉ: số 55-57 NVG, phường ĐK, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 1/37 đường CL, khu phố 15, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ngân hàng A

Trụ sở: 35 HV, Phường L, quận HK, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đinh Hữu T (có mặt)
- Ông Đặng Quang A (có mặt)

3/Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 12 PDL, Phường 7, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Hoàng Thủy Nguyên (xin xét xử vắng mặt)

4/Bà Phạm Thị Tr, sinh năm: 1931 (vắng mặt)

5/Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

6/Ông Đỗ Phạm Duy M, sinh năm: 1981 (vắng mặt)

7/Người đại diện hợp pháp của trẻ Đỗ Duy L, sinh năm 2012 và trẻ Đỗ Phương Vy, sinh năm 2014 là ông Đỗ Phạm Duy M (bố ruột của hai trẻ). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/Văn phòng CC1Hà (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số 40A NTS, Phường 3, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Phạm Đức T trình bày:

Ông T được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3038/2007/GCN ngày 12/11/2007 đối với nhà đất tại địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, ông không biết lý do tại sao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3038/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 12/11/2007 cho ông bị thất lạc và bị người khác giả mạo sử dụng giấy tờ trên thực hiện giao kết chuyển nhượng tài sản cho bà Nguyễn Thị Ngọc L. Từ trước đến nay gia đình ông vẫn sinh sống thực tế tại nhà đất nêu trên và không có thay đổi hiện trạng thực tế nhà đất kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông T đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 tại Văn phòng CC đối với nhà và đất tại địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Đức T với bà Nguyễn Thị Ngọc L; hủy cập nhật biến động số 043647.CN.682 ngày 14/6/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 do ông không giao dịch và ông cũng không ủy quyền cho người khác ký kết hợp đồng chuyển nhượng, có

người giả mạo ông tiến hành ký kết hợp đồng. Trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3038/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 12/11/2007. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) về việc phát mãi tài sản là nhà đất của ông để thanh toán cho khoản nợ vay giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ngọc L. Đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà L có nghĩa vụ thanh toán nợ vay, ông không có ý kiến.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc Thọ trình bày:

Bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn là ông Phạm Đức T về việc có người giả mạo ông T thực hiện hành vi chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L. Tuy nhiên, sự việc xảy ra có nhiều mâu thuẫn, khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng nêu trên thì Văn phòng CC đã thực hiện đúng trình tự, đầy đủ quy định, kiểm tra các bản chính các giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng. Sau khi ông T thông báo có người đã giả mạo ông thực hiện ký hợp đồng thì Văn phòng đã có Văn bản số 06/CV-TKV ngày 10/7/2017 và số 07/CV-TKV ngày 17/7/2017 gửi Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng để ngăn chặn việc giao dịch đối với nhà đất nêu trên. Khi đến trình báo tại Văn phòng thì ông T xác định ông cho cháu của ông là ông Đỗ Phạm Duy M mượn giấy chứng nhận nhưng nay lại xác định là mất không rõ lý do nhưng ông Minh nay không có mặt và những người liên quan khác cũng vắng mặt như bà Nguyễn Thị Ngọc L nên không làm rõ được vấn đề. Bị đơn đề nghị Tòa án làm rõ việc định giá tài sản của Ngân hàng đối với tài sản thế chấp, Văn phòng đã có văn bản đề nghị ngăn chặn giao dịch đối với nhà và đất tại địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bên Văn phòng CC1Hà vẫn thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà L, điều này xác định Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt không có lỗi.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Hữu Tâm và ông Nguyễn Quang Anh thống nhất trình bày:

Ngân hàng A có ký kết với bà Nguyễn Thị Ngọc L Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9894064/HĐTD ngày 16/8/2017 với số tiền vay 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: sửa chữa lại căn nhà địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (không thay đổi kết cấu nhà). Để đảm bảo khoản nợ trên bà L có thể chấp tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng và bà L đã hoàn tất thủ tục cho vay, bà L đã nhận tiền, cũng đã thanh toán 6 kỳ gốc và lãi. Kể từ ngày 20/3/2018 đến nay bà L không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho Ngân hàng, do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng có yêu cầu độc lập trong vụ án về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, lãi quá hạn và lãi chậm trả còn nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bà L còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền là

3.044.247.159 đồng trong đó có 2.437.480.000 đồng nợ gốc, 588.369.863 đồng nợ lãi trong hạn và 18.397.295 đồng nợ lãi quá hạn (tiền phạt chậm trả), khoản nợ của bà L sẽ tính lãi đến khi bà L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà L không thanh toán được khoản tiền nêu trên thì đề nghị phát mãi tài sản là nhà và đất tại địa chỉ HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T bởi Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông T và bà L đã được Văn phòng CC công chứng, việc cập nhật tên bà Nguyễn Thị Ngọc L trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Phạm Đức T là đúng quy định pháp luật, Ngân hàng ngay tình trong quá trình lập hồ sơ nhận thế chấp tài sản nêu trên.

+ Văn phòng CC1Hà có Văn bản số 01/CCNHH ngày 22/3/2019 có ý kiến trình bày:

Văn phòng đã thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9894064/HĐBĐ đối với bất động sản là nhà và đất tại địa chỉ HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, tại thời điểm công chứng tài sản không bị ngăn chặn giao dịch theo kết quả tra cứu ngăn chặn thực hiện ngày 16/8/2017. Văn phòng CC1Hà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có yêu cầu xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

+ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Hoàng Thủy Nguyên không có ý kiến về việc giải quyết vụ án và có Đơn đề ngày 16/6/2020 yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

+ Bà Phạm Thị Tr và bà Phạm Thị Minh T có Bản tự khai đề ngày 05/9/2018 không có ý kiến về việc giải quyết vụ án và xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Đỗ Phạm Duy M đã được Tòa án triệu tập họp lệ trong quá trình tố tụng và phiên tòa sơ thẩm nhưng không có mặt tại Tòa án nên không thể ghi nhận ý kiến về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1025/2020/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Đức T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003126 công chứng ngày 31/5/2017 được lập tại Văn phòng CC là vô hiệu. Hủy phần cập nhật biến động số 043647.CN.682 ngày 14/6/2017 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3038/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 12/11/2007 cho ông Phạm Đức T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 3.044.247.159 (ba tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi bảy ngàn, một trăm năm mươi chín) đồng trong đó có

2.437.480.000 đồng nợ gốc, 588.369.863 đồng nợ lãi trong hạn và 18.397.295 đồng nợ lãi quá hạn (tiền phạt chậm trả), phương thức trả một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi tiếp tục được tính kê từ ngày 18/7/2020 với mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9894064/HĐTD ngày 16/8/2017 cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9894064/HĐBĐ ngày 16/8/2017 vô hiệu và Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 9894064/HĐTD ngày 16/8/2017 vô hiệu một phần về biện pháp bảo đảm tại Mục 8. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A về việc phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bà L không thanh toán được nợ vay.

3. Buộc Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3038/2007/GCN ngày 12/11/2007 cho ông Phạm Đức T. Ông T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký cập nhật hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

4. Ngân hàng A và bà Nguyễn Thị Ngọc L được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác nếu có thiệt hại thực tế xảy ra do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 được lập tại Văn phòng CC; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/ 9894064/HĐBĐ ngày 16/8/2017 được lập tại Văn phòng CC1Hà và Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 9894064/HĐTD ngày 16/8/2017 vô hiệu một phần về biện pháp bảo đảm tại Mục 8 bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 30/7/2020 bị đơn Văn phòng CC kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

- Ngày 31/7/2020 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng CC trình bày: Phía gia đình ông T không giải thích được lý do bị mất hồ sơ, mà bà L lại có toàn bộ hồ sơ. Ông T có lời khai không thống nhất. Văn phòng công chứng Hồng Hà làm sai nghiệp vụ công chứng khi tiếp tục thực hiện nghiệp vụ công chứng dù bị đơn đã có văn bản ngăn chặn. Ngân hàng đã thực hiện sai nghiệp vụ khi không thẩm

định tài sản, không biết được người thực tế đang cư trú. Việc thực hiện hồ sơ là có vấn đề, khi định giá, ký hợp đồng tín dụng, đăng ký giao dịch cùng một ngày. Ngân hàng có nghiệp vụ hậu kiểm như không hề kiểm tra sử dụng mục đích vốn vay có đúng hay không.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày:

Hồ sơ Văn phòng công chứng Hồng Hà cung cấp cho Tòa án tại thời điểm công chứng không có thông báo ngăn chặn. Phía chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT chứng nhận không có thông báo ngăn chặn. Mà hai cơ quan này chưa đến Tòa án để đối chứng.

Liên quan đến thẩm định tài sản: Chỉ cần cung cấp hồ sơ hợp pháp, thẩm định là quyền của Ngân hàng. Tại Hợp đồng tín dụng, khách hàng chịu trách nhiệm hợp pháp về việc sử dụng vốn vay. Ngân hàng đã cung cấp các hồ sơ, nguyên tắc thẩm định tài sản. Việc thẩm định hay không là quyền của tài sản. Phía Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hiệu lực pháp lý của việc chuyển nhượng tài sản, bên mua nhận bàn giao tài sản nhưng theo Điều 120 Luật nhà ở, tài sản là nhà ở thì có hiệu lực từ thời điểm công chứng, chứng thực và Án lệ 43 liên quan đến thời điểm có hiệu lực hợp đồng mua bán.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm triệu tập đầy đủ các bên liên quan để giải quyết vụ án một cách khách quan, ngay tình.

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Chữ ký, chữ viết giữa ông T và bà L không phải do ông T thực hiện nên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng: Do Hợp đồng mua bán là vô hiệu, bà L không phải chủ sở hữu nhà nên không có quyền ký hợp đồng thế chấp. Bà L không đăng ký thường trú, tạm trú, không có chứng cứ nào chứng minh bà L chiếm hữu tài sản nói trên. Việc Ngân hàng chưa đến xem xét thẩm định thực tế, chỉ ghi nhận bên ngoài, không gặp chủ nhà. Đây là lỗi của Ngân hàng trong việc chấp nhận cho bà L thế chấp. Do đó Ngân hàng không được bảo vệ quyền lợi theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Theo thông báo về việc kháng cáo số 10394/TB-TA ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “*Văn phòng CC có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc Thọ đã nhận Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 8743/TB-TA ngày 12/8/2020 từ ngày 19/8/2020, nhưng không nộp lại biên lai cho Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*”. Xét thấy, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, người có kháng cáo phải nộp tiền tạm ứng án phí và nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Tòa án. Bị đơn đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 19/8/2020, nhưng đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo về việc kháng cáo (15/9/2020) vẫn không nộp biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm cho Tòa án. Do đó, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn được coi là đã từ bỏ việc kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định trong vụ án này chỉ có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập nhưng vắng mặt. Những đương sự trên không có kháng cáo, đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án nên việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Ngày 31/5/2017 Văn phòng CC đã chứng thực hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Đức T (bên bán) và bà Nguyễn Thị Ngọc L (bên mua), đối với nhà và đất tại số HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào hợp đồng trên, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật biến động sang tên bà L trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau khi được cập nhật biến động, bà L đã thế chấp nhà và đất trên tại Ngân hàng A vay số tiền 2.500.000.000 đồng.

Ông T cho rằng không có ký tên trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với bà L, nên khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 tại Văn phòng CC đối với nhà và đất tại địa chỉ số HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Đức T với bà Nguyễn Thị Ngọc L;

- Hủy cập nhật biến động số 043647.CN.682 ngày 14/6/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971

- Trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3038/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 12/11/2007.

Bị đơn Văn phòng CC cho rằng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán và chuyển nhượng giữa ông T với bà L, đúng quy định pháp luật. Sau khi ông T thông báo, bị đơn đã có văn bản ngăn chặn giao dịch đối với nhà và đất trên. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A cho rằng Ngân hàng đã thực hiện việc cho vay và thế chấp đối với bà L đúng quy định pháp luật. Ngân hàng có yêu cầu độc lập về việc buộc bà L thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, trong trường hợp bà L không thanh toán thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp vì là bên thứ ba ngay tình.

[3] Bản án sơ thẩm đã nhận định:

[3.1] Nhà đất tại địa chỉ HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Phạm Đức T. Ông T đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3038/2007/GCN ngày 12/11/2007.

Theo hồ sơ công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 do Văn phòng CC cung cấp; Bản trích lục tờ khai chứng minh nhân dân do Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp; Các Kết luận giám định số 438/C09B ngày 22/01/2019 và 709/C09B ngày 23/01/2019 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện về hình ảnh, chữ ký, chữ viết của người có tên “Phạm Đức T” trong hợp đồng mua bán và chuyển nhượng không phải là ông Phạm Đức T.

Căn cứ theo quy định tại Điều 117, Điều 120 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 vô hiệu. Phần cập nhật biến động số 043647.CN.682 ngày 14/6/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 (căn cứ vào hợp đồng trên) là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên vô hiệu văn bản công chứng và hủy phần cập nhật biến động trên giấy chứng nhận là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Ngày 16/8/2017, Ngân hàng A và bà Nguyễn Thị Ngọc L có ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 9894064/HĐTD, số tiền vay là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất vay là 7.8%/năm có điều chỉnh lãi suất thả nổi 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm, mục đích vay để thanh toán chi phí sửa chữa nhà (không thay đổi kết cấu) tại nhà địa chỉ số HĐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà L chỉ trả một phần nợ gốc và lãi trong thời hạn 06 tháng, sau đó không tiếp tục trả nợ gốc, không trả đầy đủ tiền lãi cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày 17/7/2020, bà L còn nợ của Ngân

hàng tổng cộng số tiền 3.044.247.159 đồng trong đó có 2.437.480.000 đồng nợ gốc, 588.369.863 đồng nợ lãi trong hạn và 18.397.295 đồng nợ lãi quá hạn (tiền phạt chậm trả). Vì vậy, Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả nợ vay số tiền 3.044.247.159 đồng một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi được tiếp tục được tính kể từ ngày 18/7/2020 cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng với mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ.

[3.3] Đối với hợp đồng thế chấp: Bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9894064/HĐBĐ ngày 16/8/2017 được lập tại Văn phòng CCIHà.

Xét, theo nhận định tại mục [3.1] thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003126 ngày 31/5/2017 ông T không ký tên. Mặt khác, theo quy định pháp luật thì hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính; bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở. Theo kết quả xác minh tại Công văn số 2325/TATP-KTNV&THA ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công an Phường 24, quận BT có nội dung xác minh bà Nguyễn Thị Ngọc L không đăng ký thường trú, tạm trú và không có mặt thực tế tại nhà đất địa chỉ số HÐH, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L và Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà L đã nhận nhà. Như vậy, việc mua bán chuyển nhượng nhà HÐH của bà L chưa hoàn thành về trình tự, thủ tục và không đúng về nội dung.

Bà L chưa nhận tài sản (chưa được chiếm hữu, quản lý, sử dụng) nên chưa có quyền về tài sản mà đem thế chấp Ngân hàng là vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 317 và khoản 5 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ và nghĩa vụ không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản khi thế chấp. Ngân hàng (bên nhận thế chấp) không xem xét thẩm định thực tế nhà đất thế chấp thì chỉ đứng phía trước căn nhà ghi nhận hiện trạng bên ngoài nhà đất nêu trên, không gặp chủ nhà không lập biên bản hiện trạng thực tế căn nhà vì nhà không thay đổi kết cấu, không yêu cầu bà L cung cấp văn bản nhận bàn giao nhà cũng như thông tin hiện trạng thực tế nhà đất thế chấp. Theo Biên bản định giá số 9894064/2017/BBĐGTS-LTK ngày 16/8/2017 thể hiện việc thẩm định giá tài sản thực hiện tại trụ sở Ngân hàng mà không đến trực tiếp nơi có bất động sản để định giá. Từ đó dẫn đến Ngân hàng cũng không biết xác định chính xác bà L có phải là người đang thực tế chiếm hữu, sử dụng, là chủ sở hữu thực tế của tài sản. Đây là lỗi của Ngân hàng khi không thực hiện đầy đủ nghiệp vụ về việc xem xét tài sản thế chấp. Do đó, Ngân hàng không được xác định là bên thứ ba ngay tình nên không được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bị vô hiệu và việc thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với Ngân hàng đối với tài sản trên là không ngay tình nên Hợp đồng thế chấp bất động sản số

01/2017/9894064/HĐBĐ ngày 16/8/2017 cũng vô hiệu và Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9894064/HĐTD ngày 16/8/2017 cũng bị vô hiệu một phần về biện pháp bảo đảm tại Mục 8. Yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bà L không thanh toán được nợ vay là không được chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3038/2007/GCN ngày 12/11/2007 là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và giải quyết đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận định thêm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L đã giả mạo chữ ký của ông Phạm Đức T trong hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất, sau đó dùng tài sản trên để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hành vi này của bà L là trái pháp luật, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nhằm chiếm đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T và Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T đã có đơn tố cáo hành vi của bà L, nhưng Cơ quan cảnh sát điều tra công an quận Tân Phú đã ra quyết định tạm đình chỉ xác minh đối với tin báo của ông T. Do vậy, Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục xem xét, làm rõ hành vi của bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Đối với Ngân hàng A: Mặc dù khi tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp thì hồ sơ tài liệu thể hiện bà L có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản thế chấp, nhưng Ngân hàng đã không thực hiện việc thẩm tra, xác minh tài sản thế chấp trên thực tế dẫn đến hợp đồng thế chấp không đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng có yêu cầu xem xét trách nhiệm lỗi và bồi thường thiệt hại trong trường hợp không thu được nợ. Đây là yêu cầu vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Do vậy, Ngân hàng có quyền khởi kiện các đương sự liên quan bằng vụ kiện dân sự khác trong trường hợp không thu hồi được nợ. Mặt khác, như đã nhận định ở trên thì hành vi của bà L là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên Ngân hàng có quyền làm tố cáo gửi cơ quan có thẩm quyền, đề nghị xem xét trách nhiệm của bà L trong giao dịch với Ngân hàng. Việc không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A đồng nghĩa với việc Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung trình bày của Văn phòng CC tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1025/2020/DSST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng A phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0092368 ngày 18/8/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thỏa 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.

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 TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (8);
- Lưu (10) 25b (Án VTPT).

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

Phạm Thị Duyên