

Bản án số: 574/2022/DS-PT

Ngày: 15- 9-2022

*“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản Công chứng vô hiệu”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 23 tháng 8 và ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/DSPT ngày 17/6/2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6800/2022/QĐXX-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số 10926/QĐ-PT, ngày 04/8/2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11231/QĐTNPT-PT, ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Khiêm H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 51 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Văn phòng Công chứng E.

Địa chỉ: Số 136 đường A1, phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng F.

Địa chỉ: 278 đường A2, Phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng G.

Địa chỉ: 198A đường A3, Phường B3, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

3. Ngân hàng K.

Địa chỉ: Tháp K, số 35 đường A4, phường B4, quận C3, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Ngân hàng K Chi nhánh Sài Gòn - 271 đường A5, Phường B5, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng K:

Ông Đặng Quang A, sinh năm 1994. (Có mặt).

Ông Lê K1, sinh năm 1984. (Có mặt).

Ông Hoàng Ngọc Đ (Có mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc Ngân hàng K Chi nhánh Sài Gòn - 271 đường A5, Phường B5, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số: 300/QĐ-K.SG ngày 03/8/2022.

4. Ông Phạm Ngọc C - Sinh năm: 1963.

Địa chỉ: E9/405A ấp A6, xã B6, huyện C4, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Hồng P - Sinh năm 1975.

Địa chỉ: 130/1Q đường A7, Phường B7, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng P là ông Nguyễn Sỹ P2; sinh năm 1993 - Giấy ủy quyền số 010463, ngày 30/8/2022.

Địa chỉ liên hệ: 31 đường A8; Phường B, quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Khiêm H trình bày:*

Ông Trần Khiêm H là chủ sở hữu căn nhà và đất số 172/40 đường A5 Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42 với diện tích 51 m²) theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 và đã trước bạ. Phần đất gắn liền với căn nhà do ông Trần Khiêm H trực tiếp quản lý, sử dụng từ tháng 04/2018 đến nay.

Ngày 24/10/2018 ông H phát hiện diện tích đất và căn nhà trên đã được lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho một người khác. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng E chứng nhận ngày 14/8/2018 theo số công chứng 017543 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng không phải do ông H là người thực hiện việc mua bán và chuyển nhượng trên.

Sau đó ông H được biết căn nhà gắn liền với thửa đất của ông lại được chuyển nhượng qua một người khác theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn Phòng công chứng F công chứng ngày 29/9/2018 với số công chứng 33953. Hiện tại nhà và đất đã thế chấp tại Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn, hợp đồng công chứng do Văn phòng công chứng G công chứng.

- Ông Trần Khiêm H khởi kiện yêu cầu :

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018.

4. Yêu cầu Ngân hàng K trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 cho ông Trần Khiêm Hảo.

Ngày 24/7/2019, ông Trần Khiêm H nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy

chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018. Vụ án đã được thụ lý theo thủ tục thông thường.

Ngày 26/12/2019 ông Trần Khiêm H có đơn xác định yêu cầu khởi kiện xác định lại không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 mà chỉ yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc C ngày 25/9/2018 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng P ngày 03/10/2018.

Ngày 07/02/2020 ông Trần Khiêm H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện rút yêu cầu Tòa án nhân dân Quận C1 tuyên hủy phần cập nhật trong Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017 (phần cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc C ngày 25/9/2018 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng P ngày 03/10/2018).

** Quá trình tố tụng đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê K1 trình bày:*

Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn (Sau đây gọi tắt là K) và bà Nguyễn Thị Hồng P (Sau đây gọi tắt là bà P) đã ký Hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khoản vay theo món của khách hàng bán lẻ - giải ngân một lần hoặc nhiều lần không cùng ngày ký HĐTD) số: 1225/2018/11512937/HĐTD ngày 28/9/2018, nội dung như sau:

- Số tiền vay: 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

- Mục đích vay: Hoàn vốn mua Bất động sản tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: 172/40 A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCN số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6 cấp ngày 29/9/2017.

- Thời hạn vay: 240 (Hai trăm bốn mươi) tháng.

K và bà P đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 5/10/2018 thế chấp quyền sử dụng đất của bà P đối với căn nhà và đất số: 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42 với diện tích 51 m²) theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 và đã trước bạ. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/10/2018.

Hiện nay khoản vay của bà P đã quá hạn thanh toán và mặc dù K đã nhắc nhở nhiều lần nhưng bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Trong Phiên hòa giải lần thứ 1, Tòa án nhân dân Quận C1 có ý kiến (theo Quyết định chuyển hồ sơ vụ án dân sự số 83/2020/QĐST-DS ngày 12/8/2020) về việc yêu cầu độc lập không phù hợp theo quy định Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do K và bà P đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Về ý kiến, quan điểm nêu trên, theo đánh giá của K, việc giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm liên quan, ảnh hưởng trực tiếp đến khoản vay của bà P tại K, theo quy định Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không có quy định cụ thể việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (K) không có quyền đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P. Vì vậy, việc K có Đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân Quận C1 xem xét, giải quyết đồng thời đối với khoản vay, tài sản bảo đảm và trách nhiệm các bên liên quan là có cơ sở để Tòa án nhân dân Quận C1 xem xét, giải quyết. Hiện nay, do tài sản bảo đảm của bà P đang phát sinh tranh chấp theo Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân Quận C1, do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của K với tư cách là bên nhận thế chấp hợp pháp theo quy định pháp luật, K đề nghị Tòa án nhân dân Quận C1 công nhận, giải quyết các nội dung, vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Hồng P thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Khoản Vay cho Ngân hàng K (đại diện là K Sài Gòn), cụ thể:

- Toàn bộ nợ gốc, lãi và phí phạt tạm tính đến hết ngày 18/02/2022 (Nợ gốc: 2.894.300.000 đồng, Lãi trong hạn: 813.398.132 đồng, Lãi quá hạn: 26.142.285 đồng).

- Nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, phạt bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh đến thời điểm bà Nguyễn Thị Hồng P thanh toán toàn bộ dư nợ.

2. Việc thế chấp tài sản của Bên thế chấp (bà Nguyễn Thị Hồng P) tại K là hợp pháp theo quy định pháp luật (Hợp đồng thế chấp số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ký ngày 05/10/2018 đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm); tại thời điểm nhận thế chấp, tài sản bảo đảm được xác định không có tranh chấp (không có thông báo ngăn chặn và/hoặc văn bản thông báo về tài sản là đối tượng tranh chấp trong vụ án đang được cơ quan có thẩm quyền giải quyết), không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; K không biết và không thể biết thông tin liên quan đến. Giao dịch chuyển nhượng tài sản bảo đảm theo Hợp đồng mua bán giữa ông Trần Khiêm H sang tên cho ông Phạm Ngọc C tại Phòng công chứng Sài Gòn. Giao dịch chuyển nhượng tài sản bảo đảm theo Hợp đồng mua bán giữa ông Phạm Ngọc C sang bà Nguyễn Thị Hồng P tại Phòng công chứng F. Vì vậy, K đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Trong mọi trường hợp cần công nhận, bảo vệ quan hệ thế chấp tài sản giữa Bên thế chấp (bà Nguyễn Thị Hồng P) và K theo Hợp đồng thế chấp số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ký ngày 05/10/2018.

- Xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực, đồng thời K có quyền xử lý tài sản bảo đảm và quyền ưu tiên thanh toán đối với khoản vay trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận của các bên tại HĐTC.

- Trường hợp Tòa án nhân dân Quận C1 xem xét hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến tài sản bảo đảm dẫn đến việc xem xét hiệu lực của giao dịch thế chấp tài sản gây ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của K, K đề nghị Tòa án xác định lỗi của các bên liên quan (Bên thế chấp (bà Nguyễn Thị Hồng P); Ông Trần Khiêm H; Ông Phạm Ngọc C; Phòng công chứng Sài Gòn; Phòng công chứng F hoặc các cá nhân, tổ chức liên quan khác...) và đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch thế chấp tài sản theo hướng buộc các bên có lỗi làm cho hợp đồng thế chấp bị ảnh hưởng phải liên đới bồi thường cho Ngân hàng.

Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn đã có đơn yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng P và được Tòa án nhân dân Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 111/TB-TLVA ngày 23/3/2021.

** Văn phòng công chứng G do ông Hoàng Xuân Ngụ - Trưởng văn phòng có ý kiến trình bày và đơn xin vắng mặt như sau:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu và theo quy định pháp luật về việc công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 036987 ngày 05/10/2018, Văn phòng công chứng G đã chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Các bên trong hợp đồng có đầy đủ điều kiện về chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự và tự nguyện tham gia ký kết Hợp đồng. Văn phòng công chứng G đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44 và Điều 48 Luật công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan. Văn phòng công chứng G không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hoặc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản số 036987 ngày 05/10/2018.

** Phòng công chứng F do ông Từ Dương T là Trưởng phòng có văn bản trình bày và xin vắng mặt như sau:*

Phòng công chứng F đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan. Đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng có liên quan bị vô hiệu yêu cầu lưu ý quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Công văn số 64/TNDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính. Theo đó, giao dịch ngay tình sẽ được bảo vệ và không thể tuyên là vô hiệu.

* Quá trình tố tụng Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập - Thông báo về việc thụ lý vụ án - Quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ - Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải - Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ - Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa - Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa; nhưng Văn phòng Công chứng E, ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ngân hàng K nộp bản photo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/3/2020 và biên bản giao nộp chứng cứ ngày 10/3/2020 nhưng không xuất trình được bản chính những văn bản nêu trên. Ông Lê K1 không nộp trực tiếp cho Thẩm phán và thư ký được phân công giải quyết vụ án nên không xác định được văn bản được nộp cho hồ sơ nào tại Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng K trình bày: Cần triệu tập bị đơn Văn phòng Công chứng E tham gia tố tụng tại Tòa án mới đưa vụ án ra xét xử để làm rõ lỗi của việc công chứng không đúng người, không kiểm tra căn cước công dân (hoặc chứng minh nhân dân) của ông Trần Khiêm H (giả) dẫn đến thiệt hại có thể phát sinh cho Ngân hàng. Việc Văn phòng Công chứng E và bà Nguyễn Thị Hồng P vắng mặt khiến cho Ngân hàng không thể đối chất, không làm rõ được trách nhiệm của các đương sự đối với ngân hàng, đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập họ tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận C1 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng K: Ngân hàng K có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/02/2022 (Dấu bưu điện ngày 21/02/2022, Tòa án nhân dân Quận C1 nhận ngày 23/02/2022). Ngày 21/01/2022 và ngày 21/02/2022 Tòa án nhân dân Quận C1 đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại các biên bản phiên họp và phiên hòa giải Ngân hàng K

đều xác định không có đơn yêu cầu độc lập và Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn đã có đơn yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng P và được Tòa án nhân dân Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 111/TB-TLVA ngày 23/3/2021. Căn cứ khoản 2 Điều 201 Bộ Luật Tố tụng dân sự “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Biên bản phiên họp kết thúc vào hồi 09 giờ 50 phút ngày 21/02/2022; Biên bản hòa giải kết thúc vào hồi 10 giờ 50 phút ngày 21/02/2022, Ngân hàng K đã ký tên xác nhận trình bày trong biên bản và không có ý kiến gì thêm đồng thời ký nhận trực tiếp Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng K gửi sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Mặt khác, căn cứ khoản 1 Điều 40 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng K đã lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bà Nguyễn Thị Hồng P tại Tòa án nhân dân Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 111/TB-TLVA ngày 23/3/2021. Do đó, yêu cầu độc lập của Ngân hàng K không có căn cứ để được xem xét trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa có căn cứ để xác định căn nhà và đất số: 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42 với diện tích 51 m²) theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 và đã trước bạ là tài sản hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ bản kết luận giám định số: 206/KLGD-TT ngày 09/01/2019 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 do Văn phòng Công chứng E chứng nhận ngày 14/8/2018, số công chứng: 017543, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD không phải của nguyên đơn nên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 do Văn phòng Công chứng E chứng nhận ngày 14/8/2018, số công chứng: 017543, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐCC là giả tạo, lừa dối. Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do người xác lập hợp đồng là giả mạo nên giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DSST ngày 21/4/2022, Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã: Căn cứ vào Điều 4; Điều 5; Điều 26;

Điều 35; điểm g Điều 40; Điều 42; Điều 147; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 219 Điều 220, Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ các Điều 122; Điều 123; Điều 131; 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khiêm H:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018.

4. Yêu cầu Ngân hàng K trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 cho ông Trần Khiêm H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Trần Khiêm H yêu cầu hủy phân cấp nhập sang tên cho ông Phạm Ngọc C ngày 25/9/2018 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng P ngày 03/10/2018 trong Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857,

số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017.

3. Về án phí: Văn phòng Công chứng E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại cho ông Trần Khiêm H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0007125 ngày 19/2/2019 và số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0007652 ngày 11/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 05/5/2022 Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày của Ngân hàng K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Khiêm H xác định không rút yêu cầu khởi kiện, không có kháng cáo và yêu cầu giữ y án sơ thẩm để ông H được nhận và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở đúng tên ông H theo quy định pháp luật.

Bị đơn Văn phòng Công chứng E theo hồ sơ thể hiện là không có kháng cáo; Văn phòng Công chứng E đã được Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gì đối với bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Phòng công chứng F không có kháng cáo bản án sơ thẩm, đã được Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến đối với bản án sơ thẩm.

- Văn phòng công chứng G không có kháng cáo bản án sơ thẩm và xin vắng mặt.

- Ông Phạm Ngọc C đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện tổng đạt đầy đủ Văn bản tố tụng theo quy định; cấp phúc thẩm triệu tập theo tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có kháng cáo bản án sơ thẩm, không có văn bản nêu ý kiến đối với vụ án và bản án sơ thẩm.

- Ngân hàng K do ông Đặng Quang A, ông hoàn Ngọc Đ và ông Lê K1 đại diện theo ủy quyền xác định không rút yêu cầu kháng cáo. K yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét việc cấp sơ thẩm xét xử và tuyên giao dịch mua bán nhà đất giữa bà P với ông C; giao dịch thế chấp nhà đất giữa bà P với Ngân hàng K là vô hiệu khi không có mặt và ý kiến trình bày của bà P, ông C, Văn phòng Công chứng E; không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Quận C6 tham gia - là không thể xem

xét toàn diện khách quan vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Bởi Ngân hàng K giao dịch ký hợp đồng cho bà P thế chấp đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn đúng trình tự xem xét về pháp lý, thẩm định, thực hiện Công chứng theo đúng quy định. Ngân hàng không thể biết và không có nghĩa vụ và có thể tìm hiểu để biết các giao dịch chuyển nhượng mua bán trước đó đối với nhà đất này có vi phạm gì hay không, mà chỉ căn cứ vào hồ sơ pháp lý, giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Vì vậy K đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: xác định Ngân hàng K là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1 phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hướng dẫn, giải thích. Và, nếu xác định hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà P đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu thì đề nghị Tòa giải quyết cả Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà P trong cùng vụ án để xác định trách nhiệm các bên liên quan đến tài sản thế chấp là nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh tại vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Hồng P do ông Nguyễn Sỹ P2 đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày: Do bà P đã bán nhà không còn cư trú tại căn nhà theo địa chỉ tại hồ sơ và bà P hiện phải ở thuê tại nhiều nơi, không ổn định nên không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án để trình bày ý kiến và kháng cáo bản án sơ thẩm. Chỉ khi làm việc với Ngân hàng K bà P mới biết việc tranh chấp tại vụ án và bà P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khiêm H vì hợp đồng mua bán nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bà P với ông Phạm Ngọc C là bên bán, do Văn Phòng công chứng F công chứng số 33953 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và Công văn hướng dẫn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân Tối cao. Và hợp đồng thế chấp căn nhà giữa bà P với Ngân hàng K cũng là ngay tình, đúng quy định pháp luật. Bà P yêu cầu Tòa án xem xét nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không có tài liệu chứng cứ mới bổ sung tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện tổng đạt đầy đủ các Thông báo, Văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn Văn phòng Công chứng E và bà Nguyễn Thị Hồng P, ông Phạm Ngọc C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; nhưng các đương sự đều vắng mặt không có lý do hay vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định pháp luật. Do đó cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại Điều 177; Điều 178; Điều 179; Điều 189 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngày 07/02/2020 nguyên đơn ông Trần Khiêm H đã có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện về hủy phần cấp nhật trong “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”; do đó không cần thiết đưa Văn phòng đăng ký đất đai Quận C6 tham gia tố tụng trong vụ án.

Xét: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất “ số CI 784857 - số vào sổ cấp GCN: CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017 cho bà Nguyễn Thúy Nga đối với nhà đất địa chỉ số 172/40 A5, Phường B8, Quận C6 đã được đăng ký cập nhật sở hữu cho ông Trần Khiêm H tại giấy chứng nhận theo đăng ký biến động số 070923 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C6 xác nhận ngày 18/4/2018 - nên có cơ sở xác định ông H là chủ sở hữu nhà đất nêu trên và đến thời điểm xét xử ông H vẫn đang quản lý sử dụng. Căn cứ: Bản kết luận giám định số 206/KLGD-TT ngày 09/01/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Kết luận tạm đình chỉ điều tra số 137/KLĐT-HS ngày 28/4/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận C6 - Có cơ sở xác định bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên của ông H đã bị một số đối tượng (trong đó người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc C hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận C6 đang truy tìm), tráo đổi chiếm đoạt trong quá trình ông H rao bán căn nhà và đã giả mạo ông H thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất này cho ông Phạm Ngọc C theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số 017543 ngày 14/8/2018. Do đó căn cứ các Điều 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng công chứng số 017543 ngày 14/8/2018 là vô hiệu; như vậy giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất này giữa ông C với bà P là xuất phát từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu số 017543 ngày 14/8/2018 nên ông Phạm Ngọc C không phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất, vì vậy Hợp đồng số 33953 ngày 29/9/2018 cũng vô hiệu. Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K Chi nhánh Sài Gòn: Xét từ khi nhận chuyển nhượng vào tháng 4/2018 đến thời điểm xét xử, ông H vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tại 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6. Tài liệu chứng cứ Ngân hàng cung cấp không thể hiện, chứng minh

việc ông H biết việc Ngân hàng đã thẩm định để ký hợp đồng thế chấp tài sản với bà P. Do đó, trong vụ án này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, nên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 là vô hiệu, đăng ký giao dịch bảo đảm không phát sinh hiệu lực. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng K, tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DSST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Xét nguyên đơn ông Trần Khiêm H khởi kiện yêu cầu tuyên bố các: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn phòng Công chứng Sài Gòn công chứng số 017543, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 33953, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 do Phòng Công chứng F chứng thực và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 do Văn phòng công chứng G chứng thực số 036987, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018 - mà các bên đã thực hiện đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và hủy các hợp đồng này.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Xét “Đơn kháng cáo” của Ngân hàng K là trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đã thực hiện đúng theo quy định tố tụng nên được chấp nhận xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn Văn phòng Công chứng E; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phòng công chứng F và ông Phạm Ngọc C đã được Tòa án cấp phúc thẩm tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi; Văn phòng công chứng G có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa, Ngân hàng K do ông Đặng Quang A đại diện theo ủy quyền trình bày cho rằng cấp sơ thẩm xét xử đã

không thu thập đầy đủ hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà được ký kết giữa ông Trần Khiêm H với ông Phạm Ngọc C do Văn phòng Công chứng E công chứng số 017543 Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2018 đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh; không có sự tham gia của Văn phòng Công chứng E, của bà Nguyễn Thị Hồng P, Văn phòng đăng ký đất đai Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh để làm rõ trách nhiệm các bên; từ đó nhận định xử K không phải là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là chưa khách quan, không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. K đề nghị phải giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa K với bà P trong cùng vụ án để xác định trách nhiệm các bên liên quan đến tài sản thế chấp là nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh tại vụ án.

[3] Căn cứ các tài liệu tại hồ sơ và lời trình bày các bên tại phiên tòa thể hiện - xác định:

[3.1] Theo “Đơn khởi kiện”, “Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện” ngày 25/01/2019 (BL44-45) và “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện” (BL358), có căn cứ xác định nguyên đơn ông Trần Khiêm H khởi kiện nội dung yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn phòng công chứng E công chứng số 017543, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 33953, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 do Phòng Công chứng Số 5 chứng thực và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 do Văn phòng công chứng G chứng thực số 036987, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018 - mà các bên đã thực hiện đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H là chủ sở hữu hợp pháp là vô hiệu và hủy các hợp đồng này. Ngoài ra ông H không có yêu cầu nào khác.

[3.2] Tại Văn bản số 3652/CSĐT-HS ngày 05/9/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận C6 trả lời, cung cấp thông tin cho Tòa án cấp phúc thẩm về nội dung: “ Đến hiện nay vụ án hình sự “Làm giả con dấu tài liệu của cơ quan, tổ chức” theo Quyết định khởi tố vụ án hình sự số: 122 ngày 28/02/2019 và Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự số: 137, Tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự nêu trên đã được giải quyết thế nào” và “Việc Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp dân sự theo yêu cầu giữa các bên có làm ảnh hưởng gì đến việc điều tra, xử lý đối với vụ án hình sự “Làm giả con dấu tài liệu của cơ quan, tổ chức” nêu trên của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh hay không?” - đã xác định: “Do đến nay vẫn chưa đủ căn cứ

để phục hồi điều tra xử lý vụ án nên CQCSĐT/CAQ8 đề nghị Tòa án nhân dân TP. HCM tiếp tục giải quyết vụ án dân sự nêu trên theo quy định của pháp luật.”. Do đó Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự theo trình tự tố tụng.

[3.3] Theo Công văn số 492/CV.K.SG ngày 24/12/2021 (BL194) và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, Lê K1, ông Đặng Quang A và ông Hoàng Ngọc Đ là những người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng K đều xác định Ngân hàng đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này để giải quyết đối với “Hợp đồng tín dụng” mà bà P đã vay; yêu cầu bà P trả nợ vay và Ngân hàng được xử lý tài sản mà bà P thế chấp là nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh nếu bà P không trả được nợ vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà bà P đã ký kết với Ngân hàng. Và vụ án này Tòa án nhân dân Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý và đang giải quyết. Do đó không có căn cứ để cấp phúc thẩm xem xét nhập vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa K với bà P để giải quyết chung một vụ án theo Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của Ngân hàng K tại phiên tòa. Tại cấp sơ thẩm không thể hiện các bên tham gia có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết; Các bên được khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác nếu có thiệt hại, K được yêu cầu xem xét tại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp đã khởi kiện với bà P mà Tòa án đang giải quyết như K trình bày.

[3.4] Xét ngày 07/02/2020, nguyên đơn ông Trần Khiêm H đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần hủy phần cập nhật sang tên ông Phạm Ngọc C và sang tên bà Nguyễn Thị Hồng P trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 358). Do đó không cần thiết đưa Văn phòng đăng ký đất đai Quận C6 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án như K trình bày kháng cáo.

[3.5] Xét, đối với ông Phạm Ngọc C, cấp sơ thẩm đã tiến hành tất cả các hình thức tố tụng, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về nội dung tranh chấp của vụ án, thời gian và địa điểm mở phiên tòa cho ông C (BL.288-300), nhưng ông C vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến phản hồi. Bà Nguyễn Thị Hồng P tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận do đã bán nhà, không còn ở theo địa chỉ thường trú tại hồ sơ và đang ở thuê không ổn định nên không biết và nhận được các văn bản tố tụng, thông báo của Tòa án đã tổng đạt, niêm yết.

Đối với bị đơn Văn phòng Công chứng E đã nhận được tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án đối với vụ án vào: ngày 07/08/2019 (BL101), ngày 06/01/2020 (BL 119), ngày 07/01/ 2022 (BL340) và ngày 04/3/2022 tổng

đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 8h30 ngày 18/3/2022 do bà Nguyễn Nữ Thanh N nhận có đóng dấu mộc của Văn phòng Công chứng E (BL384), ngày 29/3/2022 bà Nguyễn Nữ Thanh N nhận quyết định hoãn phiên tòa ngày 18/3/2022, ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 15/4/2022 có đóng dấu mộc của Văn phòng Công chứng E (BL397) và ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Nữ Thanh N đã nhận bản án sơ thẩm số 94/DS-ST, Thông báo kháng cáo, Quyết định sửa chữa bổ sung bản án (BL425) tất cả có đóng dấu mộc Văn phòng Công chứng E. Như vậy có cơ sở xác định Văn phòng Công chứng E đã nhận và biết được vụ việc tranh chấp mà mình là bị đơn nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi và vắng mặt. Do đó cấp sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt Văn phòng Công chứng E, cũng như ông C, bà P là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.6] Căn cứ nội dung các kết quả: “Kết luận giám định” số 206/KLGD-TT ngày 09/01/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh (BL286); “Kết luận giám định” số 1670/KLGD-TT ngày 22/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh (BL287) giám định về mẫu chữ ký chữ viết và dấu vân tay; nội dung “Kết luận tạm đình chỉ điều tra” số 137/KLĐT-HS ngày 28/4/2019 (BL273); “Thông báo truy tìm đối tượng” số 47/TB-HS ngày 05/01/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận C6 đối với ông Phạm Ngọc C (BL283) - có cơ sở xác định ông Trần Khiêm H là nguyên đơn trong vụ án không phải là bên chuyển nhượng, người đã ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với nhà đất số 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Ngọc C là bên nhận chuyển nhượng theo số công chứng 017543, Quyền số 08, ngày 14/8/2018 của Văn phòng Công chứng E. Do đó đủ căn cứ xác định “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nêu trên do Văn phòng Công chứng E công chứng, là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123 và 124 Bộ luật dân sự năm 2015 ngay từ thời điểm ký kết, vì vậy không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên theo nội dung giao dịch được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do có người đã giả mạo ông H để thực hiện giao dịch mua bán, ký chuyển nhượng đối với nhà đất tại địa chỉ 172/40 A5, Phường B8, Quận C6 cho ông Phạm Ngọc C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Và ông C đang là đối tượng có liên quan đến vụ án “Làm giả con dấu tài liệu của cơ quan, tổ chức” tại giao dịch này mà Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận C6 đã khởi tố vụ án, hiện đang thông báo truy tìm ông C.

[3.5] Xét “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P do Phòng công chứng F công chứng số 33953, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 đối với

nhà đất tại địa chỉ 172/40 A5, Phường B8, Quận C6 - là giao dịch xuất phát từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 017543 ngày 14/8/2018 của ông C đã bị vô hiệu, do đó ông Phạm Ngọc C không phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất trên, vì vậy Hợp đồng số 33953 ngày 29/9/2018 cũng bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Và bà Nguyễn Thị Hồng P không thể là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 172/40 A5, Phường B8, Quận C6. Và do đó Hợp đồng thế chấp bất động sản là nhà đất tại số 172/40 A5, Phường B8, Quận C6 -số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn cũng là vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết như đã phân tích.

[4] Xét nhà đất tại 172/40 đường A5, Phường B8, Quận C6 mà ông C, bà P và Ngân hàng K ký kết giao dịch cho đến hiện nay vẫn do nguyên đơn ông Trần Khiêm H đang quản lý. Bà P cho rằng đã giao tiền và nhận nhà từ ông C và có đưa Ngân hàng đến xem xét thẩm định khi thế chấp nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh và tài liệu chứng cứ phía Ngân hàng K cung cấp cũng không thể hiện việc K có thẩm định tài sản thế chấp là nhà đất này; không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc ông H đã biết việc nhà đất do ông H quản lý được Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản với bà P. Trong khi ông H khẳng định không hề biết việc thế chấp và thẩm định nhà đất như bà P và Ngân hàng trình bày. Do đó, không có căn cứ để xem bà P và Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1 phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân Tối cao trong các giao dịch như yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và ý kiến trình bày của bà P tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng K là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận như phát biểu quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và nhận định, phân tích trên. Quyền lợi của Ngân hàng sẽ được xem xét giải quyết khi có yêu cầu tại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã khởi kiện mà Tòa án nhân dân Quận Tân Phú đã thụ lý và đang giải quyết như Ngân hàng xác định.

Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng K phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122; 123; 131 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn.

Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 201, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 158, Điều 407 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khiêm H:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 017543 giữa ông Trần Khiêm H (giả) và ông Phạm Ngọc C; được Văn phòng Công chứng E chứng nhận số công chứng: 017543, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2018.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hồng P; được Phòng công chứng F chứng nhận số công chứng: 33953, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2018.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận

số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn; được Văn phòng công chứng G chứng nhận số công chứng: 036987, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018.

4. Yêu cầu Ngân hàng K trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 cho ông Trần Khiêm H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Trần Khiêm H yêu cầu hủy phân cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc C ngày 25/9/2018 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng P ngày 03/10/2018 trong Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017.

3. Về án phí: Văn phòng Công chứng E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại cho ông Trần Khiêm H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0007125 ngày 19/2/2019 và số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0007652 ngày 11/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C1.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng K - Chi nhánh Sài Gòn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0005804 ngày 12/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngân hàng đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;

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

- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

Nguyễn Bá Thịnh