TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2020/DS-PT
Ngày: 04/5/2020
V/v :"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 HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Mai Tiến Dũng
Thư ký phiên tòa: Ông Quản Việt Phương, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Trịnh Thu Tân, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 420/2020/TLPT- DS, về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2020/QĐ-PT ngày 02/3/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 86/2020/TB-TA ngày 23/4/2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Phạm C (tức Quế), sinh năm 1931

Địa chỉ: Tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng Trung, sinh năm 1971 ĐKHKTT: Số 59 phố Hàng Đào, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thế Vinh, Văn phòng Luật sư Hoàng Trung & Anh em thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2.Bị đơn*:* Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng

Trụ sở: 36/61 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật bà Phạm Hồng Hải, Trưởng văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền, bà Đào Thị Thu Hạnh, sinh năm 1960; Trú tại: Số 43 phố Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà

Nội.

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

3.1. Ông Phùng Đức Thuấn, sinh năm 1968; Đăng ký nhân khẩu thường trú: số 15/6 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Trãi, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hiện nay đang tạm giam tại Trại giam số 1 Công an thành phố Hà Nội.

3.2. Bà Nguyễn Thị Mai Anh, sinh năm 1984; Đăng ký nhân khẩu thường trú: thôn Yên Xá, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Nơi cư trú hiện nay: 124 Cầu Bươu, thôn Yên Xá, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội.

3.3. Văn phòng công chứng Xuân Mai; Địa chỉ: số 6, khu Hòa Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Nay là Văn phòng Công chứng Dương Kiên; Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà Câu lạc bộ sân Golf Long Biên, Trung đoàn 918, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật là bà Hà Thị Phương - Trưởng văn phòng.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Tú; địa chỉ số 90A (nay là số 92C) phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh Tú - Trưởng văn phòng.

3.5. Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á; trụ sở: Số 25 phố Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật ông Lê Văn Tần, Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Đình Khoán, Phó tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Lê Văn Tú, Chuyên viên xử lý nợ.

Do có kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Ông Phạm C (tức Quế) là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB316156, số vào sổ cấp GCN: 603/QĐ-UB-31, thuộc thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trên diện tích đất này có xây dựng nhà bê tông 4 tầng/38,2m^2 đất. Do tuổi cao sức yếu, ông Cự thường xuyên phải đi điều trị tại bệnh viện. Trong thời gian đi điều trị tại bệnh viện, ông có nhờ con gái, con rể qua trông nhà giúp. Người con rể của ông tên là Trần Anh Tuấn, sinh năm 1963, đã chết vào năm 2014 do bị bệnh. Khi anh Tuấn còn sống, ông có nhờ anh làm thủ tục nhập khẩu để chuyển hộ khẩu thường trú về tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Qua một thời gian đi khám chữa bệnh về, ông được biết nhà đất mang tên ông đã được chuyển nhượng cho người khác mang tên Phùng Đức Thuấn thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở được lập ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng; Địa chỉ số 36, ngõ 61, phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Ông Cự khẳng định chưa khi nào ông đến Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng và cũng không quen biết ai tên là Phùng Đức Thuấn. Ông không bán nhà đất ở tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho bất kỳ ai. Ông không ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất lập ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hiện nay ông Cự vẫn đang vẫn sinh sống, ăn ở tại ngôi nhà trên mảnh đất bị chuyển nhượng bất hợp pháp được hợp thức hóa bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên.

Nay ông Cự yêu cầu Tòa án hủy văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP. Hà Nội được lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng lập ngày 25/01/2016; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Đức Thuấn với bà Nguyễn Thị Mai Anh được lập tại Văn phòng công chứng Xuân Mai và khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông đối với nhà đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP. Hà Nội.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng do bà Đào Thị Thu Hạnh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã tuân thủ đúng quy định về thủ tục công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Ngày 22/01/2016, ông Phùng Đức Thuấn (bên nhận chuyển nhượng) đã đến Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB316156, số vào sổ cấp GCN: 603/QĐ-UB-31 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/02/2010 mang tên ông Phạm C.

Ngày 25/01/2016, ông Phạm C cùng con gái (theo như lời giới thiệu của ông Cự, ông Thuấn) và ông Phùng Đức Thuấn đã đến Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng cung cấp nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng); thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm kê khai và nộp tại cơ quan có thẩm quyền; bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm đăng ký sang tên sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật. Thể hiện tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch cho ông Phùng Đức Thuấn ký ngày 25/01/2016.

Công chứng viên yêu cầu ông Phạm C và ông Phùng Đức Thuấn cung cấp các giấy tờ liên quan để lập dự thảo hợp đồng cụ thể: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Cự; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy xác nhận tình

trạng hôn nhân của ông Thuấn. Sau khi ông Cự và ông Thuấn cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan nêu trên, Công chứng viên kiểm tra tính pháp lý của các giấy tờ, tài sản do ông Cự và ông Thuấn cung cấp thấy phù hợp với quy định về công chứng, pháp luật và đủ điều kiện để tham gia giao dịch. Đồng thời, Công chứng viên đã tư vấn đầy đủ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của ông Cự và ông Thuấn khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật. Công chứng viên tiến hành soạn thảo dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB316156, số vào sổ cấp GCN: 603/QĐ-UB-31 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/02/2010 mang tên ông Phạm C. Ông Phạm C và ông Phùng Đức Thuấn đã tự đọc lại bản dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đã đồng ý với toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng. Công chứng viên đã yêu cầu ông Phạm C và ông Phùng Đức Thuấn xuất trình bản chính của các giấy tờ nhân thân, giấy tờ tài sản có trong hồ sơ. Công chứng viên đối chiếu giấy tờ bản chính trong hồ sơ với thông tin trên hợp đồng sau đó ghi lời chứng và ký vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Cuối cùng, Công chứng viên chuyển toàn bộ hồ sơ sang cho bộ phận đóng dấu, thu phí/ thù lao công chứng, trả hợp đồng cho ông Phạm C, ông Phùng Đức Thuấn và lưu trữ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay ông Cự yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 do Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng công chứng thì quan điểm của Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phùng Đức Thuấn trình bày: Năm 2016 qua môi giới ông được biết gia đình ông Phạm C có nhu cầu vay vốn với số tiền 300.000.000đồng ông Thuấn đã gặp một người thanh niên trên 30 tuổi tự xưng là cháu ông Cự, hai bên nói chuyện và thỏa thuận vay tiền với lãi suất như ngân hàng và phải ký chuyển nhượng nhà đất, cháu ông Cự đồng ý vay tiền sau ba năm trả 300.000.000đồng thì ông Thuấn trả sổ đỏ cho ông Cự. Hai bên thống nhất đưa hồ sơ ra Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng để làm hợp đồng ký công chứng. Các bên hẹn công chứng viên ra quán cà phê để ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký kết xong thì công chứng viên về. Sau đó ông đã bàn giao 300.000.000đồng cho cháu ông Cự, hai bên có làm 01 bản thỏa thuận là vay tiền sau ba năm thì trả lại tiền và ông Thuấn trả lại sổ đỏ, còn tiền lãi hàng tháng theo như lãi suất ngân hàng, cháu ông Cự trả tiền lãi được ba tháng thì không trả nữa. Sau này ông không liên lạc được với cháu ông Cự nữa. Cháu ông Cự tên là gì thì ông không nhớ và cũng không biết địa chỉ ở đâu. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất tại Tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên thì ông không đến xem nên không biết trên

đất có nhà bao nhiêu tầng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cháu ông Cự dẫn một người giới thiệu là ông Cự đến và các bên tiến hành ký kết hợp đồng tại quán Cafe gần Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng. Sau khi ông nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, ông đã đi vay tiền ngân hàng nhưng không vay được nên ông chuyển nhượng nhà đất trên cho chị Nguyễn Thị Mai Anh để nhờ chị Mai Anh đứng ra vay tiền ngân hàng hộ ông.

Nay ông Cự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Cự với ông thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Trong trường hợp hợp đồng nêu trên bị hủy thì ông và chị Mai Anh tự dàn xếp với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Hiện nay ông đang bị tạm giam nên đề nghị Tòa cho ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị Mai Anh trình bày: Ngày 24/03/2016 bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Phùng Đức Thuấn và bên nhận chuyển nhượng là bà. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Mai. Khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành bàn giao nhà đất tại Tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất hai bên làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đứng tên bà. Sau đó đến tháng 4/2016 bà có vay tiền và thực hiện việc thế chấp nhà đất tại tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á chi nhánh Láng Hạ. Về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm C với Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 25/01/2016 số công chứng 213-2016 thì bà đề nghị giải quyết theo pháp luật. Đối với việc ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà với ông Phùng Đức Thuấn, cũng như việc thực hiện vay tài sản và thế chấp nhà đất nêu trên giữa bà với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á bà đề nghị các bên tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Văn phòng công chứng Xuân Mai nay là Văn phòng công chứng Dương Kiên khẳng định đã cung cấp hồ sơ pháp lý của Văn phòng công chứng Dương Kiên, tài liệu liên quan đến công chứng Hợp đồng 768/2016, quyển số 02/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/3/2016 và trình bày quan điểm về nội dung vụ việc là đúng sự thật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Văn phòng công chứng Nguyễn Tú xác định đủ điều kiện để thực hiện công chứng và tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, số công chứng 630.2016/HĐTC ngày 13/4/2016. Theo hợp đồng thế chấp nêu trên bà Nguyễn Thị Mai Anh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất số 281-2 tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á chi nhánh Láng Hạ để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của bà Nguyễn Thị

Mai Anh và chồng là ông Trương Văn Tuân. Văn phòng xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (Seabank) trình bày: Ngày 13/4/2016 bà Nguyễn Thị Mai Anh và ông Trương Văn Tuân vay vốn tại Seabank Láng Hạ theo Hợp đồng tín dụng cá nhân số 1610400072/HĐTD có nội dung: số tiền vay 1.200.000.000đồng; mục đích vay thanh toán bù đắp tiền mua nhà; Thời hạn từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2036; Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất biên độ 4,4%/năm. Lãi suất thay đổi vào đầu mỗi quý và thay đổi theo quy định lãi suất của Seabank trong thời kỳ. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,5%/năm, áp dụng cho 12 tháng đầu; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thực hiện hợp đồng nêu trên ngày 15/4/2016 Seabank đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Mai Anh và ông Trương Văn Tuân theo giấy nhận nợ với tổng số tiền nhận nợ 1.200.000.000đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng 38,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 360105; số vào sổ cấp GCN:CS_LB02722 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 29/3/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai Anh. Chi tiết về việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 630.2016/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2016 ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Nguyễn Thị Mai Anh, ông Trương Văn Tuân đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Seabank. Sau khi khoản vay quá hạn ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà Mai Anh và ông Tuân vẫn không thực hiện. Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội nhưng đến nay vẫn chưa thụ lý vụ án.

Ngày 28/3/2019 Ngân hàng Seabank đã nhận được thông báo của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng về việc bổ sung người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trong đó Seabank là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự thụ lý số 55/2017/TLST-DS ngày 03/5/2017 về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu giữa nguyên đơn là ông Phạm C với bị đơn là Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng. Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên Seabank kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xem xét giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Seabank theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Đức Thuấn với bà Nguyễn Thị Mai Anh được lập tại Văn phòng Công chứng Xuân Mai, bởi vì giao dịch giữa ông Thuấn với bà Mai Anh ông Cự không biết. Không yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên bà Mai Anh do việc

cấp Giấy chứng nhận này đứng tên bà Mai Anh ông Cự không biết. Nay ông Cự chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 do Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng lập là vô hiệu. Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông đối với nhà đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/01/2016 do Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng lập là vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 768/2016, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Xuân Mai, nay là Văn phòng công chứng Dương Kiên lập ngày 24/3/2016 của nguyên đơn.

4. Ông Phạm C (tức Quế) có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục giấy tờ liên quan đến nhà đất tại tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm và xem xét yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và bà Mai Anh trong cùng vụ kiện dân sự này để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ngân hàng.

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ngân hàng.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án công bố lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 BLTTDS

hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số: BB 316156, số vào sổ cấp GCN: 603/QĐ-UB-31 ngày 11/02/2010 thuộc thửa đất số: 281-2, tờ bản đồ số: 06 thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Phạm C (tức Quế).

Ngày 25/01/2016 Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/01/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm C và bên nhận chuyển nhượng là ông Phùng Đức Thuấn. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Cự xác định ông không phải là người đã ký hợp đồng nêu trên và cho rằng do ông Thuấn đã giả mạo chữ ký và dấu vân tay của ông để lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng. Tòa án đã quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông Phạm C tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/01/2016. Tại kết luận giám định số 307/C09 (P3) ngày 26/10/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an kết luận: *"1. Dấu vân tay in bên tay trái cạnh chữ ký ghi tên Phạm C ở mục " Bên A" tại trang 4 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng: 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số: 01/TP/SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 đủ yếu tố giám định. 2. Dấu vân tay đủ yếu tố giám định nêu ở mục (1) với các dấu vân tay in trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2827/2016/HĐUQ, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD và Biên bản lấy mẫu vân tay ghi" mẫu vân tay của cụ Phạm C" không phải của cùng một người"*. Tại kết luận giám định số 308/C09 - P5 ngày 08/01/2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an kết luận*: "Chữ ký thứ nhất tính từ trái qua phải phía cuối các trang 1,2,3 và chữ ký, chữ viết dưới mục " Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của ông Phạm C trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 không phải do cùng một người ký, viết ra."*

Do vậy có đủ căn cứ xác định ông Phạm C không phải là người ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/01/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm C và bên nhận chuyển nhượng là ông Phùng Đức Thuấn do Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng lập. Như vậy người tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên vào ngày 25/01/2016 không phải là ông Phạm C, đây là hành vi giả mạo người yêu cầu công chứng được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 của Luật công chứng 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm. Bản án sơ thẩm căn cứ Điều128, Điều 410 của Bộ luật Dân sự 2005, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 213.2016/CCHBT-HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/01/2016 do Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng lập vô hiệu là có căn cứ.

Ngoài yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, ông Cự còn có yêu cầu được khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Như vậy ông Cự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm xác định ông Cự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp.

Nhà đất trên hiện đang là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Mai Anh tại ngân hàng nên để xem xét yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu của ông Cự cần xem xét hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Mai Anh với ngân hàng có phù hợp với quy định pháp luật hay không để từ đó xem xét chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu xử lý hậu quả của ông Cự. Bản án sơ thẩm không xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng thế chấp, tuyên bố ông Cự được khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông đối với nhà đất tại thửa số 281-2, tờ bản đồ số 06 tại Tổ 5, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội như vậy dẫn đến hậu quả một thửa đất được cấp hai GCN quyền sử dụng đất. Khoản vay của bà Mai Anh tại ngân hàng là khoản vay có đảm bảo theo hợp đồng thế chấp sẽ trở thành khoản vay không có đảm bảo, trong khi ông Cự và ngân hàng không có bất kỳ giao dịch dân sự nào.

Khi xem xét đến hợp đồng thế chấp này cần phải xem xét áp dụng Điều 138 BLDS 2005 và Điều 133 BLDS 2015 để xác định ngân hàng có được coi là người thứ ba ngay tình hay không để xử lý triệt để vụ kiện. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngân hàng đề nghị tòa án giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với bà Mai Anh, đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

Để việc giải quyết vụ án được triệt để và bảo đảm hai cấp xét xử cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án quận Hai Bà Trưng giải quyết theo quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á.

Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do hủy sơ thẩm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không phải chịu án phí dân phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 BLTTDS

Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu* " giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Phạm C (tức Quế), sinh năm 1931;

Địa chỉ: Tổ 5 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn*:* Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng;

Trụ sở: 36/61 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội. Đại diện theo pháp luật bà Phạm Hồng Hải, Trưởng văn phòng;

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

3.1. Ông Phùng Đức Thuấn, sinh năm 1968; Đăng ký nhân khẩu thường trú: số 15/6 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Trãi, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hiện nay đang tạm giam tại Trại giam số 1 Công an thành phố Hà Nội.

3.2. Bà Nguyễn Thị Mai Anh, sinh năm 1984; Đăng ký nhân khẩu thường trú: thôn Yên Xá, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Nơi cư trú hiện nay: 124 Cầu Bươu, thôn Yên Xá, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội.

3.3. Văn phòng công chứng Xuân Mai; Địa chỉ: số 6, khu Hòa Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Nay là Văn phòng Công chứng Dương Kiên; Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà Câu lạc bộ sân Golf Long Biên, Trung đoàn 918, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật là bà Hà Thị Phương - Trưởng văn phòng.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Tú; địa chỉ số 90A (nay là số 92C) phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh Tú, Trưởng văn phòng.

3.5. Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á; địa chỉ: Số 25 phố Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật ông Lê Văn Tần, Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Đình Khoán, Phó tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Lê Văn Tú, Chuyên viên xử lý nợ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội tiếp tục giải quyết theo trình tự sơ thẩm, theo thủ tục chung.

Về án phí: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không phải chịu án phí dân phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ dự phí đã nộp tại các Biên lai thu số 0002874 ngày 04/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh