

Bản án số: **121/2024/DS - PT**

Ngày: 18 – 6 – 2024

V/v "*Tranh chấp Hợp đồng
công chứng vô hiệu*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số: 77/2024/QĐPT – DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa Phúc thẩm số: 157/2024/QĐ – PT ngày 25 tháng 4 năm 2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa Phúc thẩm số: 81/TB – TA ngày 14 tháng 5 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa Phúc thẩm số: 82/TB – TA ngày 07 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A (ABank); địa chỉ: Số 25 E, phường F, quận G, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T; chức danh: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Đặng P, CMND số 19705XXXX do Công an Quảng Trị cấp ngày 13/9/2016; Chức vụ: Giám đốc XLN KV Miền Trung – Ngân hàng TMCP A.

Và/hoặc

- Ông Dương Văn D, CMND số 19153XXXX do Công an Thừa Thiên Huế cấp ngày 13/7/2012; Chức vụ: CVCC Tổ tụng XLN Miền Trung – Ngân hàng TMCP A.

Cùng địa chỉ: 373 I, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số: 158/2021/UQ-ABank của ông Lê Văn T, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật Ngân hàng TMCP A; Và Giấy ủy quyền số: 20008/2021/UQ-ABank ngày 27.12.2021 của ông Vũ Đình K1, Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP A).

Ông D có mặt, ông P vắng mặt.

2. **Bị đơn: Văn phòng Công chứng H**, địa chỉ: Số 285 J, phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Vũ Thị D1**, sinh năm 1963, CCCD số 03416301XXXX, Công chứng viên của VPCC H; Địa chỉ: Số 295 J, phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 38/GUQ ngày 19/4/2024 của ông H, Trưởng Văn phòng, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng H). Bà D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ông **Trần P1**, sinh năm 1976, CCCD số 04807600XXXX; Địa chỉ: Tổ 76, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 68 O, phường Q, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần P1:

- Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1974, CCCD số 04917400XXXX; Địa chỉ: Số 17 R, phường S, quận U, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Ngô Thị X, sinh năm: 1980, CCCD số 04818000XXXX; Địa chỉ: Tổ 01, phường V, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Là những người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 24/4/2024, tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: lô 590, Khu B2-19 Khu đô thị Y, phường E1, quận N, thành phố Đà Nẵng). Bà H1 và bà X có mặt.

3.2. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1974, CMND số 20127XXXX do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/12/2017; Và ông Nguyễn Trịnh H2, sinh năm 1973, CMND số 20151XXXX do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/5/2018. Cùng địa chỉ: Tổ 59 phường F1, quận K, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 76 G1, phường I1, quận L1, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.3. Bà **Vũ Thị D1**, sinh năm 1963, CCCD số 03416301XXXX - Công chứng viên Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Số 295 J, phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Đặng Đình T2, sinh năm 1989, CMND số 12527XXXX cấp tại Công an tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ: Thôn M1, xã N1, huyện O1, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* ông **Trần P1**, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Dương Văn D trình bày:*

Ông Trần P1 có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng) và đã thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 249, diện tích 493.6m², địa chỉ tại: Lô 16-B2-5 khu A – Vệt biệt thự Q1– R1, Phường E1, quận N, Tp Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798xxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 159xxx do Sở Tài nguyên và Môi Trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018 mang tên ông Trần P1. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số REF1919800281/HĐTC-QSĐĐ/CN ngày 23/7/2019 giữa Ngân hàng với ông Trần P1, số công chứng 6812 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tuy nhiên, ngày 16/8/2019 ông Trần P1 cùng ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1 đã đến Văn Phòng công chứng H tại địa chỉ số 295 J, Phường L, Quận K, Đà Nẵng để ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2019 có nội dung liên quan đến tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, việc ký Hợp đồng đặt cọc này cũng như thông tin tài sản thế chấp đã được đưa lên Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản khi ông Trần P1 vi phạm thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Cụ thể sau khi quá hạn trả nợ tại Ngân hàng, ông Trần P1 đã tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng đã ký Hợp đồng đấu giá với đơn vị bán đấu giá là Công ty Hợp danh đấu giá số X VN và đã bán tài sản thành công cho ông Đặng Đình T2. Tuy nhiên, do Văn phòng công chứng H đã cập nhật thông tin của Hợp đồng đặt cọc nói trên lên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng, đồng thời không chịu gỡ thông tin xuống nên hiện nay Ngân hàng và người mua trúng đấu giá tài sản không thể tiến hành công chứng hợp đồng mua bán/chuyển nhượng tài sản để hoàn tất các thủ tục cho bên mua trúng đấu giá sang tên theo quy định của pháp luật.

Quá trình ký kết Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng H, công chứng viên đã không yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798xxx, số vào sổ cấp GCN: CTs 159540 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018 mang tên ông Trần P1 – là tài sản đang thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của Hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, việc công chứng viên không đối chiếu với bản chính trước khi ký là không đảm bảo trình tự, thủ tục, không đúng quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 1, khoản 8 Điều 40, khoản 3 Điều 41 Luật công chứng hiện nay.

Ngoài ra, việc công chứng viên đã công chứng Hợp đồng đặt cọc có đối tượng liên quan đến tài sản đang thế chấp tại ABank nêu trên là trái quy định của pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ABank trong việc xử lý tài sản bảo đảm đang thế chấp hợp pháp tại ABank.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P1 với ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Nguyễn Thị Thu T1, số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2019 tại Văn phòng Công chứng H; Đồng thời buộc Văn phòng công chứng H phải xóa các thông tin trên Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng liên quan đến Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P1 với ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1, số công chứng 004895, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 16/8/2019 tại Văn phòng Công chứng H sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật.

** Tại các biên bản hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Vũ Thị D1 trình bày:*

Bên đặt cọc: ông Nguyễn Trịnh H2 và vợ là bà Trần Thị Thu T1 và Bên nhận đặt cọc: Trần P1 đã ký Hợp đồng đặt cọc, số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2019 tại Văn phòng Công chứng H, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Hai bên giao kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất do ông Trần P1 đứng tên sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798841, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018, đăng ký biến động ngày 23/7/2019.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, hai bên đã công khai thông báo cho nhau biết rõ về tình trạng tài sản (dự định sẽ chuyển nhượng) là đang thế chấp tại Ngân hàng ABank - Chi nhánh Đà Nẵng (có ghi rõ tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc). Đồng thời hai bên có thỏa thuận rõ về hậu quả pháp lý mà mỗi bên phải chịu là: bên

đặt cọc vi phạm thì phải mất bên nhận cọc vi phạm thì phải trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường cho bên đặt cọc số tiền bằng với số tiền đã đặt cọc.

Như vậy, Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc là Tiền (các bên giao kết với nhau về việc giao nhận một khoản tiền) để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên (sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ ngân hàng).

Về thủ tục công chứng Hợp đồng đặt cọc: Do Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc không phải là Quyền sử dụng đất nên khi giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã xuất trình bản chính: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Kết hôn, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Và để chứng minh tài sản (dự định sẽ chuyển nhượng), khách hàng có cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798841 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018, có xác nhận đang lưu giữ bản chính của Ngân hàng. Như vậy, hồ sơ và thủ tục công chứng của Hợp đồng đặt cọc nêu trên là đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4895 ngày 16/8/2019, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần P1 với vợ chồng ông Nguyễn Trịnh H2, bà Trần Thị Thu T1, Văn phòng công chứng H đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền; Đối với yêu cầu Văn phòng công chứng H xóa thông tin trên dữ liệu công chứng thì Văn phòng không có thẩm quyền xóa các thông tin liên quan đến Hợp đồng đặt cọc (nêu trên) trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng, do đó không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng về vấn đề này.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Tại bản tự khai đề ngày 29.06.2022, biên bản hòa giải ngày 05.9.2022, ông Trần P1 trình bày:* Ngày 25.09.20218, ông có vay vốn tại Ngân hàng và đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho khoản nợ vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 249, diện tích 493.6 m, địa chỉ tại: Lô 16-B2-5 khu A – Vệt biệt thự Q1– R1, Phường E1, quận N, Tp Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798xxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 159540 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018.

Sau quá trình vay vốn, ông có trả lãi đến năm 2020 thì do dịch bệnh và không có khả năng trả nợ nên đã bàn giao tài sản thế chấp là lô đất cho Ngân hàng. Đồng thời, cũng đã thông báo Ngân hàng biết việc đã bán lô đất dùng để thế chấp cho Ngân hàng cho bà Trần Thị Thu T1 và hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng H với số tiền cọc là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng). Ngày 05.10.2020, ông

đã bàn giao tài sản thế chấp nói trên để ABank xử lý theo quy định. Tại thời điểm bàn giao, ông có nói cho Ngân hàng là trước khi bán đất trên thì phải làm việc với bà Trần Thị Thu T1 và ông Nguyễn Trịnh H2. Việc trao đổi giữa ông và Ngân hàng là bằng miệng và không có văn bản và Ngân hàng đồng ý với yêu cầu của ông.

Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4895 ngày 16/8/2019, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Trịnh H2, bà Trần Thị Thu T1 tại Văn phòng công chứng H, ông không đồng ý vì khi bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để bán trả nợ, ông đã thông báo cho Ngân hàng biết nhưng khi Ngân hàng làm thủ tục bán đấu giá đã không thông qua ông. Tôi chỉ biết vụ việc khi Tòa án thông báo và giá bán của Ngân hàng quá thấp gây thiệt hại đến quyền lợi của tôi và bà T1, ông H2.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vũ Thị D1 trình bày:* Bà xác định việc công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4895, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2019 giữa: Bên đặt cọc - Ông Nguyễn Trịnh H2 và vợ là bà Trần Thị Thu T1 và bên nhận đặt cọc: Ông Trần P1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Đến nay, Hợp đồng đặt cọc nêu trên đã hết thời hạn nhưng các bên không thực hiện hợp đồng và cũng không tranh chấp tại Tòa án có thẩm quyền, đó là quyền và nghĩa vụ của họ, bà không có lỗi trong việc này.

Việc công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4895, quyền số 01/TP/CCSCC/HĐGD ngày 16/8/2019 không liên quan đến ông Đặng Đình T2: Tại thời điểm công chứng Hợp đồng đặt cọc (ngày 16/8/2019), ông T2 chưa có bất cứ giao dịch gì đến quyền sử dụng lô đất mà hai bên đặt cọc. Ông T2 tham gia đấu giá nhận chuyển nhượng lô đất này vào khoảng tháng 5/2021, sau thời điểm công chứng Hợp đồng đặt cọc hơn 20 tháng thì ông T2 có quyền tìm hiểu kỹ về thực trạng cũng như hồ sơ pháp lý của lô đất.

Về phía Ngân hàng đã biết rõ việc ông Trần P1 sau khi thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng này, ông P1 có giao dịch đặt cọc với vợ chồng ông H2, bà T1. Ngân hàng đã có công văn gửi Sở Tư pháp và Văn phòng công chứng H, đã được trả lời bằng văn bản nhưng Ngân hàng không khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết trước khi tổ chức bán đấu giá tài sản.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị Thu T1, ông Nguyễn Trịnh H2 trình bày:* Ngày 16.8.20219, tại Văn phòng công chứng H, bà T1, ông H2 và ông Trần P1 có lập Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4895, quyền số 01/TP/CCSCC/HĐGD ngày 16/8/2019 để mua lô đất là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 249, diện tích 493.6 m, địa chỉ tại: Lô

16-B2-5 khu A – Vệt biệt thự Q1– R1, Phường E1, quận N, Tp Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798xxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 159540 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018, mang tên ông Trần P1 với giá là 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng). Bà T1, ông H2 đã giao cho ông P1 số tiền là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) và hẹn đến ngày 15.02.2020, ông P1 sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T1, ông H2. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà T1, ông H2 và ông P1 là vô hiệu, bà T1, ông H2 không đồng ý; đồng thời yêu cầu ông P1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T1, ông H2 số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đã ký tại Văn phòng công chứng là 10 (mười) tỷ đồng.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải ông Đặng Đình T2 trình bày:*

Ông Trần P1 có vay vốn tại Ngân hàng, sau khi đến hạn trả nợ ông P1 do không trả được nên đã tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 249, diện tích 1936 m², địa chỉ tại Là 16-B2 5 khu A - Vệt biệt thự Q1– R1, Phường E1, quận N, Tp Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798xxx, sổ vào sổ cấp GCN. CTs 159540 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 25/5/2018 mang tên ông Trần P1, ông T2 đã tham gia mua và trúng đấu giá đối với tài sản nêu trên với số tiền là 11.780.000.000 đồng. Ông T2 đã chuyển đủ số tiền để thực hiện việc mua bán. Tuy nhiên, khi các bên đến Phòng công chứng để thực hiện việc mua bán tài sản thì phát hiện VPCCC H có công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P1 với ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1, số công chứng 004895, quyền số 01 TP CC-SCCHDGD ngày 16/8/2019, VPCC H đã cập nhật thông tin của Hợp đồng đặt cọc nói trên lên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng, đồng thời không chịu gỡ thông tin xuống, nên ông T2 không thể tiến hành công chứng việc mua bán chuyển nhượng tài sản.

Việc công chứng trái pháp luật đối với Hợp đồng đặt cọc nêu trên của VPCC H đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông. Do đó, ông T2 yêu cầu Tòa án xem xét tuyên các nội dung sau:

Buộc VPCC H và bà Vũ Thị D1 phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền ông đã nộp để mua tài sản vào ngày 14/5/2021 là 11,780,000,000 đồng, số tiền phải bồi thường tạm tính đến ngày 11/5/2022 là 1,060,200,000 đồng (số tiền này được tính theo mức lãi suất cơ bản tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/01/2010 của Ngân hàng nhà nước, cụ thể là 09%/năm).

Buộc VPCC H và bà Vũ Thị D1 tiếp tục bồi thường thiệt hại cho ông kể từ ngày 12/5/2022 cho đến khi việc sang tên mua bán tài sản giữa ông và Ngân hàng được hoàn thành.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 295, 299, 301, 304, 320, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A đối với bị đơn – Văn phòng Công chứng H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần P1

Đình chỉ yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đình T2 đối với Văn Phòng Công chứng H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16.8.2019 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Nguyễn Thị Thu T1 với ông Trần P1 vô hiệu.

2. Buộc ông Trần P1 có nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Nguyễn Thị Thu T1 số tiền đặt cọc 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 04 tháng 12 năm 2023, ông Trần P1 có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do:

- Mặc dù ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 16/8/2019 với ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1, đã được công chứng tại VPCC H, nhưng thực tế ông P1 không có nhận số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng của ông H2, bà T1 nên ông P1 không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng theo yêu cầu độc lập của ông H2, bà T1.

- Ông P1 không nhận được giấy triệu tập của Tòa án cấp sơ thẩm (có 01 lần nhận được thì trễ hạn) nên không tham gia phiên tòa, không trình bày được ý kiến của

mình, do đó bản án sơ thẩm tuyên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó, ông P1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không buộc ông phải trả lại cho ông H2 bà T1 số tiền đã nhận cọc 10.000.000.000 đồng;

- Hủy một phần bản án sơ thẩm vì Tòa án sơ thẩm gửi giấy triệu tập không đến hoặc đến muộn làm cho ông không tham gia được phiên tòa để trình bày ý kiến của mình.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Ngô Thị X là đại diện hợp pháp của ông Trần P1 giữ nguyên nội dung kháng cáo của ông P1. Ngoài ra, đại diện hợp pháp của ông P1 còn trình bày Hợp đồng đặt cọc giữa Trần Thị Thu T1, ông Nguyễn Trịnh H2 và ông Trần P1 là giả cách để đảm bảo cho khoản nợ của bà Dung là chị ông P1. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P1 sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2 bà T1, không buộc ông phải trả lại cho ông H2 bà T1 số tiền đã nhận cọc 10.000.000.000 đồng.

* *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp Phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp Phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần P1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của TAND quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Vũ Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng công chứng H có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Trịnh H2, bà Trần Thị Thu T1 và ông Đặng Đình T2 đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Trần P1. Theo Đơn kháng cáo của ông Trần P1 và trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Trần P1 tại phiên tòa Phúc thẩm, ông P1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đối với nội dung chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần

Thị Thu T1, tuyên buộc ông Trần P1 có nghĩa vụ trả cho ông H2 và bà T1 số tiền đã nhận đặt cọc là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng), những nội dung còn lại tại phần quyết định của bản án sơ thẩm ông P1 không kháng cáo, các đương sự khác trong vụ án cũng không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX Phúc thẩm chỉ xem xét phần nội dung của bản án sơ thẩm có kháng cáo của ông Trần P1. Đối với phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục Phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần P1.

[3.1] Về việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án sơ thẩm: Hồ sơ vụ án thể hiện sau khi thụ lý về việc yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu T1 và ông Nguyễn Trịnh H2 về việc yêu cầu ông Trần P1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 10.000.000.000 đồng, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ cho ông P1 qua dịch vụ bưu chính viễn thông các thông báo về việc thụ lý độc lập, thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa. Do đó, ông P1 kháng cáo cho rằng chỉ có 01 lần nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhưng trễ hạn nên không tham gia phiên tòa sơ thẩm là không có cơ sở.

[3.2] Về kháng cáo của ông Trần P1 cho rằng không nhận số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng của ông Nguyễn Trịnh H2 và bà Trần Thị Thu T1.

Ông Trần P1 cùng vợ chồng ông Nguyễn Trịnh H2, bà Trần Thị Thu T1 ký kết Hợp đồng đặt cọc tại Văn Phòng công chứng H, số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2019, theo Hợp đồng ông H2, bà T1 đặt cọc cho ông Trần P1 số tiền 10.000.000.000đ để đảm bảo cho việc ông P1 chuyển nhượng cho ông H2, bà T1 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 249, diện tích 493.6 m, địa chỉ tại: Lô 16-B2-5 khu A – Vệt biệt thự Q1– R1, Phường E1, quận N, Tp Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 798841, số vào sổ cấp GCN: CTs 159540 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/5/2018, đứng tên ông Trần P1, với giá 20.000.000.000đ. Tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ngày 16/8/2019 (cùng ngày ký Hợp đồng đặt cọc) sẽ tiến hành việc giao nhận số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng, nhưng không quy định giao nhận số tiền cọc qua hình thức chuyển khoản hay giao nhận tiền mặt, cũng không quy định khi giao tiền phải lập giấy nhận tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc cũng quy định, *chậm nhất ngày 15/02/2020 hai bên sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Quá thời hạn ngày 15/02/2020,*

ông P1 không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2, bà T1 thì ông P1 phải trả lại số tiền ông H2, bà T1 đã đặt cọc, đồng thời phải bồi thường cho ông H2, bà T1 khoản tiền bằng với số tiền đã đặt cọc. Sau ngày 16/8/2019 là ngày ông P1 có quyền nhận số tiền cọc 10.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đến hết ngày 15/02/2020 là thời điểm ông P1 có trách nhiệm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P1 không có ý kiến gì về việc mình chưa nhận được số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đã ký. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, tại Biên bản hòa giải ngày 05/9/2022 (BL 110 – 111) có ông P1 tham gia, bà T1 trình bày: thực hiện Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà T1 đã giao cho ông Trần P1 số tiền 10.000.000.000 đồng, ông P1 cũng không phản đối trình bày của bà T1 về việc chưa nhận được số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng. Tại các thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của ông H2, bà T1, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải Tòa án đã nêu rõ yêu cầu độc lập của bà T1, ông H2 là yêu cầu ông P1 phải hoàn trả lại số tiền 10.000.000.000 đồng đã nhận đặt cọc, ông P1 cũng không trình bày ý kiến của mình, không phản đối đối với yêu cầu độc lập của ông H2, bà T1. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, bà T1 buộc ông P1 phải trả lại số tiền đã nhận cọc 10.000.000.000 đồng là có cơ sở. Quá trình giải quyết tại cấp Phúc thẩm ông Trần P1 không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc không nhận được số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng từ ông H2, bà T1. Tại phiên tòa Phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông P1 còn cho rằng, Hợp đồng đặt cọc nêu trên là giả cách nhằm bảo đảm cho khoản vay của bà Dung chị ông P1 đang nợ vợ chồng ông H2, bà T1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông P1 cũng không trình bày liên quan đến nội dung này, tại phiên tòa Phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông P1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày này là có cơ sở, do đó HĐXX không chấp nhận.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX không chấp nhận nội dung trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Trần P1, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần P1; Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí Phúc thẩm. Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Trần P1 phải chịu án phí Phúc thẩm 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần P1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 295, 299, 301, 304, 320, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A đối với bị đơn Văn phòng Công chứng H về tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trinh H2 và bà Trần Thị Thu T1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần P1 về việc hoàn trả khoản tiền đã nhận đặt cọc.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T2 đối với Văn Phòng công chứng H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số công chứng 004895, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16.8.2019 tại Văn phòng công chứng H, địa chỉ 295 Lê Duẩn, phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng, giữa ông Nguyễn Trinh H2 và bà Nguyễn Thị Thu T1 với ông Trần P1 vô hiệu.

2. Buộc ông Trần P1 có nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Trinh H2 và bà Nguyễn Thị Thu T1 số tiền đặt cọc 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Văn phòng Công chứng H phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Trần P1 phải chịu do chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, bà T1 số tiền: 118.000.000đ (một trăm mười tám triệu đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0000302 ngày 16.3.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả cho ông Đặng Đình T2 số tiền tạm ứng án phí là 21.903.000 đồng (Hai mươi một triệu, chín trăm lẻ ba nghìn đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0000952 ngày 12.05.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T1 số tiền tạm ứng án phí là 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0000185 ngày 11.07.2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Án phí Phúc thẩm: Ông Trần P1 phải chịu án phí Phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0001150 ngày 19.12.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 9.000.000đ, Văn phòng công chứng H phải chịu. Ngân hàng TMCP A đã tạm ứng và đã chi nên Văn phòng Công chứng H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền 9.000.000đ (Chín triệu đồng).

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

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp Đà Nẵng;
- Cục THADS Tp Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Liên Chiểu;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu