

Bản án số: 322/2020/DS-PT
Ngày: 18/5/2020.
V/v tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú
Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2019/TLPT - DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án sơ thẩm số 953/2019/DS - ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1694/2020/QĐPT - DS ngày 20/4/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3065/2020/QĐ - PT ngày 06/4/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Hồng C, sinh năm 1957.

1.2. Bà Vũ Thị V, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 327/2A đường NĐC, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 27 ẤC, Phường MB, Quận MM, Thành Phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2016 của VPCC Nguyễn Cảnh). (Có mặt)

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng BT.

Địa chỉ: Số 164 đường XVNT, Phường HM, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phi T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 164 đường XVNT, Phường HM, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa có đại diện theo ủy quyền là bà Trương Lý T2, sinh năm 1994.

Địa chỉ: xã PT, huyện TP, tỉnh Bình Định. (Văn bản ủy quyền số 31/CCBT-UQ ngày 31/3/2020) (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số 42/7 HÐH, Phường HB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.2. Văn phòng Công chứng NTH, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 367 - 367A TC, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai H.

Địa chỉ: 197/89 TNH, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.3. Ngân hàng TMCP V.

Địa chỉ: 89 LH, phường LH, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm.

Địa chỉ: Tầng 1, số 96 CT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Hữu T trình bày:

Vợ chồng ông C, bà V là chủ sở hữu nhà đất tại số 78, Đường BC (số cũ 4/54, Ấp N), phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997.

Do có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất trên nên khi có khách đến hỏi đã được vợ chồng ông C, bà V cung cấp các bản photo giấy tờ nhà đất. Ngày 30/9/2016 khi ông C, bà V và người mua đến Văn phòng công chứng Quận 7 ký Hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện nhà đất tại địa chỉ trên đã được ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh D vào ngày 25/8/2016 tại Văn phòng công chứng BT.

Ông C, bà V không hề ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ai nên đã đến Văn phòng công chứng BT để hỏi rõ. Khi trích lục hồ sơ thì phát hiện có đối tượng mạo danh vợ chồng ông C, bà V để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho ông D. Sau đó, ông D thế chấp nhà đất trên để vay 4.700.000.000 đồng tại ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Thống Nhất.

Việc Văn phòng công chứng BT đã không kiểm tra kỹ và chứng nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên giữa đối tượng mạo danh ông C, bà V với ông D đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 là vô hiệu do giả mạo. Đồng thời, yêu cầu hủy việc cập nhật, đăng bộ sang tên ông Nguyễn Minh D trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 và buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu hủy việc cập nhật, đăng bộ sang tên ông Nguyễn Minh D trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 và rút lại yêu cầu buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên.

Bị đơn Văn phòng công chứng BT, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lã Phi T1 trình bày tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện như sau:

Ngày 01/10/2016, Văn phòng công chứng BT nhận được yêu cầu trích lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236 ngày 25/8/2016 đối với nhà đất tại số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh để khiếu kiện việc bên bán trong hợp đồng bị giả mạo.

Qua xem xét, đối chiếu thể hiện chứng minh nhân dân do bà V xuất trình và bản lưu trong hồ sơ lưu trữ có hình và ngày cấp khác nhau; chữ ký của bà V trên tờ đơn đề nghị sao lục và chữ ký trong hợp đồng lưu trữ khác nhau.

Văn phòng công chứng BT khi công chứng Hợp đồng giao dịch số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2016 đối với nhà và đất tại số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đúng các thủ tục. Vì vậy, nếu có căn cứ xác thực thể hiện người giao dịch (bên bán) trong Hợp đồng công chứng số 17236 là giả mạo thì Văn phòng công chứng BT đồng ý với yêu cầu tuyên Hợp đồng giao dịch số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2016 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện:

Tòa án nhân dân quận BT đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật cho ông Nguyễn Minh D. Ông D đã vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân quận BT tiến hành giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng NTH - Thành phố Hồ Chí Minh - người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:

Ngày 15/9/2016, Văn phòng công chứng NTH thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng thế chấp số 000357 giữa bên thế chấp là Ông Nguyễn Minh D và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP V (VPBank) – Chi nhánh Cộng Hòa đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997; đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng lần cuối ngày 30/8/29016.

Việc công chứng Hợp đồng nêu trên của Văn phòng công chứng NTH thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đúng, đầy đủ quy trình công chứng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng NTH thành phố Hồ Chí Minh có làm đơn xin vắng mặt ngày 14/5/2019 là xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của tòa án gồm hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V - người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ trình bày như sau:

Vào tháng 9/2016, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Thống Nhất cho ông Nguyễn Minh D vay vốn như sau:

Hợp đồng tín dụng	Số tiền vay (đồng)	Thời hạn vay	Lãi suất	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Mục đích vay
9280357/TNT/HĐTD ngày 15/9/2016	1.500.000.000	09 tháng	Thả nổi	16/9/2016	16/9/2017	Kinh doanh mua bán giấy
9441948/TNT/HĐTD ngày 24/9/2016	2.800.000.000	300 tháng	Thả nổi	24/9/2016	24/9/2041	Hòa tiền mua bất động sản

Để đảm bảo khoản vay, ông D ký Hợp đồng thế chấp số 9280357/TNT/HĐTC ngày 15/9/2016 với Ngân hàng TMCP V để thế chấp tài sản là nhà ở tại địa chỉ số 78, Đường BC (số cũ 4/54, Ấp N), phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sổ vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

cấp ngày 24/12/1997, đăng ký chủ sở hữu lần cuối ngày 30/8/2016. Cho đến nay, ông D mới chỉ thanh toán được 170.527.073 nợ lãi, chưa thanh toán nợ gốc. Ngân hàng đã liên hệ nhiều lần với ông D nhưng ông D cố tình trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng TMCP V thấy ông D có dấu hiệu lừa đảo nên đã làm đơn tố cáo đến Công an thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo của Phòng cảnh sát điều tra tội phạm về kinh tế và tham nhũng, Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 953/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 đối với nhà và đất tại số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy việc cập nhật, đăng bộ sang tên ông Nguyễn Minh D trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997.

- Đình chỉ việc buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho nguyên đơn.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm, để chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V không rút kháng cáo.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Qua tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định:

Vợ chồng ông C, bà V là chủ sở hữu nhà đất tại số 78 Đường BC (số cũ 4/54 Ấp N), phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997.

Ngày 30/9/2016, khi ông C, bà V và người mua đến Phòng công chứng Quận 7 để ký hợp đồng mua bán nhà thì phát hiện nhà đất tại địa chỉ trên đã được ký bán cho ông Nguyễn Minh D theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được Văn phòng công chứng BT chứng nhận vào ngày 25/8/2016. Tuy nhiên, trên thực tế thì ông C, bà V không hề ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh D. Khi trích lục hồ sơ tại Văn phòng công chứng thì phát hiện có đối tượng mạo danh vợ chồng ông C, bà V để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 78 Đường BC, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D, trong khi ông C, bà V vẫn đang còn giữ bản chính giấy chứng nhận nhà đất nêu trên.

Sau đó, ông D ký Hợp đồng thế chấp số 9280357/TNT/HĐTC ngày 15/9/2016 với Ngân hàng TMCP V để thế chấp tài sản là nhà đất tại địa chỉ nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997, đăng ký chủ sở hữu lần cuối ngày 30/8/2016 để vay 4.300.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Thống Nhất.

Việc Văn phòng công chứng BT đã không kiểm tra kỹ và chứng nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên giữa đối tượng mạo danh ông C, bà V với ông D đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, ông C, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 là vô hiệu do giả mạo.

2. Tuyên hủy phần cập nhật đăng ký thay đổi tên người mua trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 của phần nhà đất mang số 78 Đường 39, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc Ngân hàng V – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Thống Nhất giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 của phần nhà đất mang số 78 Đường 39, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chánh, bà V.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V nhận thấy:

Căn cứ Kết luận giám định số 3237/1/C09B ngày 13/9/2018 và số 3237/C09B ngày 10/10/2018 thì chữ ký, chữ viết và dấu V tay trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/8/2016, số

công chứng 17236, quyển số 8/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng BT không phải là của ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V.

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 7 Luật công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 thì việc người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo hoặc bị tẩy xóa, sửa chữa trái pháp luật để yêu cầu công chứng là một trong các hành vi mà cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm. Căn cứ Điều 52 Luật công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 thì ông C, bà V có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật.

Theo phân tích nêu trên nhận thấy việc ông C, bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 17236, quyển số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 vô hiệu theo quy định của pháp luật công chứng là có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra, các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đặng Hữu T là người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà V xin rút các yêu cầu:

1. Buộc Ngân hàng V – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Thống Nhất giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 của phần nhà đất mang số 78 Đường 39, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chánh, bà V.

2. Tuyên hủy phần cập nhật đăng ký thay đổi tên người mua trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 của phần nhà đất mang số 78 Đường 39, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử đình chỉ đối với các yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm; chờ kết quả điều tra giải quyết của Cơ quan điều tra và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu.

Theo công văn số 1201/CSĐT-PC03 (D98) ngày 07/3/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh trả lời: *“Do chưa đủ căn cứ, Cơ quan điều tra chưa ra quyết định khởi tố bị can đối với Nguyễn Minh D...”* và theo công văn số 7514 ngày 09/8/2019 thì ngày 09/8/2019 Cơ quan điều tra đã khởi tố vụ án hình sự lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP V không có yêu cầu độc lập đối với ông D hoặc các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án để giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu.

Bản án sơ thẩm cũng đã dành quyền khởi kiện đối với Ngân hàng về nội dung này khi có đủ chứng cứ.

Theo tinh thần công văn số 649/TATP ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc trao đổi nghiệp vụ với Tòa án 24 quận, huyện thì trường hợp Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu do có sự giả mạo về chủ thể, hoặc giả mạo về giấy tờ. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì một trong các bên đương sự có đơn tố giác tội phạm, Cơ quan cảnh sát điều tra có quyết định khởi tố vụ án hình sự. Tuy nhiên hết thời hạn điều tra nhưng chưa xác định được đối tượng thực hiện hành vi phạm tội nên Cơ quan cảnh sát điều tra điều tra ra quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự thì Tòa án phải tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật dân sự nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ các bên.

Ngoài ra, trong trường hợp Cơ quan điều tra có khởi tố bị can đối với Nguyễn Minh D thì phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 là vô hiệu do giả mạo được giải quyết trong vụ án này không ảnh hưởng đến việc xác định cấu thành tội phạm đối với Nguyễn Minh D.

Từ những phân tích trên nhận thấy: Bản án sơ thẩm số 953/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự;
- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đề chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, HĐXX nhận thấy:

Nguyên đơn là ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 vô hiệu do bị giả mạo.

Xét, tại bản "Kết luận giám định số 3237/1/C09B ngày 13/9/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an" (Bút lục số 330, 331) có nội dung:

"1. Chữ ký mang tên Bùi hồng C, chữ viết họ tên Bùi Hồng C dưới mục bên A trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A, so với chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Hồng C trên 03 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M5, M6 là không phải do cùng một người ký, viết ra."

2. Chữ ký mang tên Vũ Thị V, chữ viết họ tên Vũ Thị V dưới mục bên A trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A, so với chữ ký, chữ viết đứng tên Vũ Thị V trên 03 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4 là không phải do cùng một người ký, viết ra."

- Dấu V tay đứng tên Bùi Hồng C dưới mục bên A trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/8/2016, số công chứng 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD (A1) với dấu V tay trên Chỉ bản V tay mười ngón tên Bùi Hồng C, sinh ngày 12 tháng 7 năm 1957, nơi ĐKKHTT: 327/2A NĐC, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (M2) là không phải của cùng một người in ra."

- Dấu V tay đứng tên Vũ Thị V dưới mục bên A trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/8/2016, số công chứng 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD (A2) với dấu V tay trên chỉ bản V tay mười ngón tên Vũ Thị V, sinh ngày 20 tháng 8 năm 1958, nơi ĐKKHTT: 327/2A NĐC, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (M3) là không phải của cùng một người in ra."

Do đó nguyên đơn là ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V không phải là những người ký tên, điểm chỉ bên phía "người chuyển nhượng" trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" ngày 25/8/2016, số công chứng 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng BT.

Nên có cơ sở để xác định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 đã bị giả mạo người chuyển nhượng, đây là hành vi trái pháp luật và bị nghiêm cấm. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất" ở ký ngày 25/8/2016 tại Văn phòng công chứng BT vô hiệu là đúng với quy định của Điều 117, 122, 123 BLDS năm 2015; Điều 7, Điều 52 Luật công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014.

[3] Đối với yêu cầu hủy việc cập nhật, đăng bộ sang tên ông Nguyễn Minh D trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997 và buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. HĐXX xét thấy tại phiên tòa cấp sơ thẩm các nguyên đơn cùng

người đại diện theo uỷ quyền đã rút lại yêu cầu trên, việc rút lại yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và xét xử vụ kiện các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Nếu sau này, các bên có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP V yêu cầu tòa án cho tạm đình chỉ vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, HĐXX nhận thấy:

Tại Công văn số 1201/CSĐT-PC03 ngày 07/03/2019 của Cơ quan điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh (bl số 296) có nội dung; “Do chưa đủ căn cứ, Cơ quan điều tra chưa ra Quyết định khởi tố bị can đối với Nguyễn Minh D”. Do vậy cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại Điều 214 BLTTDS năm 2015.

[5] Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết. Đến ngày 09/08/2019 Cơ quan điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" tại Ngân hàng TMCP V số 735 - 01 ngày 09/08/2019.

HĐXX nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" có số công chứng 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 là vô hiệu do bị giả mạo. Căn cứ tại bản Kết luận giám định số 3237/1/C09B ngày 13/09/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an thì nguyên đơn là ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V không phải là những người ký tên, điểm chỉ phía "*bên người chuyển nhượng*" trong Hợp đồng trên nên hợp đồng này đã bị giả mạo người chuyển nhượng, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 vô hiệu do giả mạo không ảnh hưởng đến việc xác định cấu thành tội phạm đối với Nguyễn Minh D, cũng như việc điều tra, truy tố. Do đó, không cần thiết phải chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự xảy ra tại Ngân hàng TMCP V thì mới giải quyết vụ kiện như yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng TMCP V không có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Minh D hoặc các đương sự khác trong vụ kiện để giải quyết hậu quả của Hợp đồng công chứng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, Ngân hàng TMCP V có quyền được yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án hình sự hoặc khởi kiện thành một vụ kiện khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp của mình.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V là không có căn cứ nên không chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 953/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân quận BT.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo Ngân hàng TMCP V không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP V phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 113, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 7, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 953/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân quận BT.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 17236, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BT chứng nhận ngày 25/8/2016 đối với nhà và đất tại số 78, Đường BC, phường TQ, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy việc cập nhật, đăng bộ sang tên ông Nguyễn Minh D trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 14859/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/1997.

4. Đình chỉ việc buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng Công chứng BT phải đóng 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Bùi Hồng C và bà Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 100.000 đồng đã đóng theo Biên lai số 0009392 ngày 07/12/2016 và 300.000 đồng đã đóng theo Biên lai số 0034777 ngày 20/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số AA/2018/0021216 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận BT, Ngân hàng TMCP V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận BT, TPHCM;
- Chi cục THADS quận BT, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương