

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2020/DS-PT

Ngày: 07 - 8 - 2020

V/v: Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;
tranh chấp hủy hợp đồng vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 04/02/2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hủy hợp đồng vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS – ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2020/QĐXX-PT ngày 10/7/2020.

* Nguyên đơn:

1. Bà Bùi Thị Minh N, sinh năm 1981; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N; nơi cư trú: Số nhà 50B phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N.

2. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1979; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà M1B ô19, phường H, thành phố N, tỉnh N; nơi cư trú: Số nhà 50B phố M Khai, phường N, thành phố N, tỉnh N.

* Bị đơn: Văn phòng công chứng N1; địa chỉ: Số 88 đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh N; người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Ngọc B - chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng N1.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số nhà 10/63 đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh N.

2. Bà Trần Thanh H2, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số nhà 10/63 đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh N; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số nhà 10/63 đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh N (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05-6-2019).

3. Công chứng viên Bùi Ngọc B; nơi cư trú: Số 88 đường Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố N, tỉnh N.

4. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thửa đất 71, Lô 9, Khu tái định cư B, đường Đ, phường T, thành phố N, tỉnh N.

5. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thửa đất 71, Lô 9, Khu tái định cư B, đường Đ, phường T, thành phố N, tỉnh N; người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thửa đất 71, Lô 9 khu tái định cư Thửa đất 71, Lô 9, Khu tái định cư B, đường Đ, phường T, thành phố N, tỉnh N (theo Giấy ủy quyền ngày 17-8-2019).

6. Ngân hàng thương mại cổ phần B; địa chỉ: Tòa nhà C, số 109 phố T, phường C, quận H, thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S1 - chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H2 - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B - chi nhánh N (theo Quyết định ủy quyền số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20-6-2017); người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Cao Thị H3 - chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng thương mại cổ phần B - chi nhánh N (theo giấy ủy quyền ngày 08-8-2019).

7. Ngân hàng N; địa chỉ: Số 2 phố L, phường T, quận B, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn M - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh T (theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19-6-2014); người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Dương Văn T - chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh T (theo Giấy ủy quyền ngày 15-8-2019).

8. Ông Vũ Tuấn T1, sinh năm 1952; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 39 phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N; nơi cư trú: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N.

9. Bà Đinh Thị M1, sinh năm 1954; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 39 phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N; nơi cư trú: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N.

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Minh N là nguyên đơn, ông Nguyễn Tiến H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt ông H1, ông C, ông T; bà N, ông S, ông B, đại diện ngân hàng B có đơn xin xử vắng mặt; ông T1, bà M1 vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự đề ngày 05-7-2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 31-7-2019 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Bùi Thị Minh N trình bày:

Khoảng tháng 8/2017 bà và ông Nguyễn Tiến H1 có quan hệ làm ăn, vay mượn tiền nhau nhiều lần, bà không nhớ cụ thể đã viết những giấy vay tiền nào vì việc vay tiền, trả tiền diễn ra nhiều lần. Thời điểm này do ông H1 nói có thể vay tiền ở Ngân hàng với lãi suất thấp nên bà và chồng (là ông Phạm Ngọc S) có ký hợp đồng ủy quyền 4 tài sản cho ông H1 tại Văn phòng công chứng N1. Ngày 14-9-2017 bà lại đến Văn phòng công chứng N1 để ký lại 4 giấy ủy quyền giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Tiến H1. Trong đó có 02 giấy ủy quyền với nội dung: Vợ chồng bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến H1 thực hiện việc liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục xóa thế chấp và nhận lại tài sản thế chấp, tiến hành các thủ tục cho thuê, cho mượn, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, thanh lý, sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các hợp đồng cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N và thửa đất tại địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh nn. Vì ngày hôm đó Văn phòng công chứng N1 bị mất điện nên ông Bùi Ngọc B là Công chứng viên nói với vợ chồng bà cứ ký vào một tập giấy trắng mà chưa có nội dung gì để ông B sẽ in sau. Bà có nghe ông B và ông H1 trao đổi với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà có nói với ông H1 là không bán nhà cho ông H1, nên bà sẽ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chồng bà là ông S đến sau cũng nói là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Ông B bảo ghi lùi ngày ký hợp đồng, lấy ngày ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi ngày làm hợp đồng. Ông H1 nói các căn nhà vẫn là của vợ chồng bà và đang thế chấp Ngân hàng, ông H1 chỉ cần lấy căn cứ để mang hợp đồng đi vay tiền. Ngoài ra, vợ chồng bà không ký thêm bất kỳ văn bản nào khác. Vợ chồng bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01-6-2017 đối với thửa đất tại địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N; không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24-8-2017 đối với thửa đất tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N. Hơn nữa, vào ngày 14-9-2017 khi vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng N1 để ký giấy ủy quyền thì cả 02 thửa đất trên đều đã đang được thế chấp tại Ngân hàng N. Tuy nhiên bà không yêu cầu T hành giám định các chữ ký và chữ viết trên các hợp đồng chuyển nhượng là được viết trước hay sau khi bản hợp đồng được in. Hiện nay, tình trạng hai thửa đất trên như sau:

- Thửa đất tại địa chỉ: Số 50C phố phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N vợ chồng bà đã thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh T từ ngày 06-6-2017.

- Thửa đất tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N vợ chồng bà đã thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố N từ ngày 01-9-2017 đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Ngọc N và ông Bồ Xuân T2. Sau đó, chồng bà đã vay của ông H1 số tiền 3.500.000.000 đồng để thanh toán khoản nợ của bà N và ông T2 cho Ngân hàng và giải chấp tài sản đảm bảo. Đó là khoản vay cuối cùng

của bà và ông H1. Khi trả tiền tại Ngân hàng, bà còn vay thêm ông H1 số tiền 8.000.000 đồng để trả lãi, nhưng sau đó bà đã trả Ný số tiền 8.000.000 đồng cho ông H1. Thời điểm này hai bên thống nhất chốt số nợ là bà còn nợ ông H1 tổng cộng 14.950.000.000 đồng. Do bận công việc không đi xóa thế chấp được nên ông S đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 đi làm thủ tục xóa thế chấp. Tuy nhiên sau khi xóa thế chấp, ông H1 đã tự ý làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà sang cho vợ chồng ông H1. Sau đó ông H1 cho người ép vợ chồng bà phải giao căn nhà tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N và xây tường ngăn căn nhà này với căn nhà tại địa chỉ: Số 50B phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N mà trước đây vợ chồng bà vẫn để 02 căn nhà thông nhau. Hiện nay ai đang quản lý căn nhà số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N thì bà không biết.

Hiện tại bà Bùi Thị Minh N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 01-6-2017, đối với thửa đất số 324 tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 631835 cấp ngày 07-12-2010, xác nhận trang 4 ngày 31-5-2017, diện tích 71,6m² tại địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Do nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh T nên không yêu cầu xử lý hậu quả đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

- Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 24-8-2017, đối với thửa đất số 365 tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 250924 cấp ngày 23-8-2017 diện tích 82m² tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N; yêu cầu ông Nguyễn Tiến H1 giải quyết vợ chồng ông Đặng Văn C, bà Bùi Thị D và Ngân hàng thương mại cổ phần B để trả lại cho bà căn nhà này, bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông H1 số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Phạm Ngọc S trình bày:

Ông nhất trí với những ý kiến trình bày của vợ ông là bà Bùi Thị Minh N. Do vợ chồng tin tưởng nhau, nên khi bà N bảo ông đến Văn phòng công chứng N1 ký bất cứ văn bản gì thì ông đều đồng ý. Lần đầu tiên vào khoảng tháng 8/2017, ông ký một số văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến H1. Sau đó một thời gian, ông H1 và vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng N1 ký lại giấy ủy quyền thì văn phòng công chứng mất điện. Công chứng viên Bùi Ngọc B đã bảo ông ký vào 01 tập giấy trắng, đã có chữ ký của bà N. Sau đó ông không rõ những nội dung đã in lên giấy là gì.

Hiện tại ông Phạm Ngọc S thống nhất quan điểm với bà Bùi Thị Minh N về những vấn đề yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công chứng viên Bùi Ngọc B trình bày:

Văn phòng công chứng N1 thành lập từ ngày 07-10-2014 và được Sở Tư pháp tỉnh N cấp Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng ngày 15-02-2016. Văn phòng có người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Ngọc B - chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng và có 02 công chứng viên.

Ngày 01-6-2017 ông Nguyễn Tiến H1 đưa thủ tục yêu cầu Văn phòng công chứng N1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 324 tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Khi yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 có xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, ông đã pho-to, công chứng đối với giấy chứng nhận này rồi trả lại ông H1 ngay. Ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngay ngày hôm đó là ngày 01-6-2017. Sau khi hợp đồng lập xong thì vợ chồng ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2 ký nhận vào hợp đồng trước, ông H1 hứa sẽ báo bà Bùi Thị Minh N, ông Phạm Ngọc S sang ký ngay. Thế nhưng sau đó một thời gian thì bà N và ông S mới đến Văn phòng công chứng N1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì thế nên ngày thực tế bà N và ông S ký hợp đồng khác với ngày được ghi trong hợp đồng là ngày 01-6-2017, cụ thể là ngày nào ông không nhớ rõ. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đều rất tự nguyện, không có dấu hiệu gì là bị ép buộc. Ông cũng không biết việc hai bên chuyển nhượng có vay nợ tiền nhau. Đồng thời với việc lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01-6-2017, ông cũng làm văn bản thỏa thuận về việc vợ chồng ông H1 cho vợ chồng bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó vào khoảng tháng 8-2017, ông H1 có gọi điện cho ông chuẩn bị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi ông ấy đang chờ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 24-8-2017 thì ông H1, bà H1 và bà N, ông S mang hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N đến yêu cầu ông làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông đã xem xét, kiểm tra thấy hồ sơ thủ tục đầy đủ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản gốc, bìa mới tinh nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đúng ngày 24-8-2017, các bên tham gia hợp đồng cũng ký đúng ngày và đảm bảo đầy đủ thủ tục. Sau khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng, ông đã sao y bản chính ra thêm 03 bộ và trả lại cho hai bên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lưu tại Văn phòng công chứng N1 01 bộ hợp đồng. Đồng thời, ông cũng làm văn bản thỏa thuận về việc vợ chồng ông H1 cho vợ chồng bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn ngày 24-8-2017. Thời gian sau đó ông còn ký chứng thực văn bản ủy quyền giữa vợ chồng bà N cho vợ chồng ông H1 liên quan đến hai thửa đất trên.

Tại thời điểm ông làm việc với Cơ quan điều tra Công an tỉnh N, do các điều tra viên hỏi gộp cả 04 hợp đồng chuyển nhượng, không hỏi chi tiết thời điểm soạn thảo và ký đối với từng hợp đồng, ông cũng không nhớ chính xác và rõ ràng đối

với từng hợp đồng nên ông đã trả lời lẫn giữa các hợp đồng với nhau, các điều tra viên cũng ghi gộp nội dung hỏi đối với cả 04 hợp đồng, không rõ ý của ông nên mới có những biên bản ghi lời khai như vậy tại cơ quan điều tra. Hiện nay, sau khi về kiểm tra kỹ tại Văn phòng công chứng N1 và thông tin từ nhân viên của văn phòng thì ông xác định lời khai tại Tòa án nhân dân thành phố N về 02 hợp đồng đang có tranh chấp và được Tòa án giải quyết là hoàn toàn chính xác với thực tế. Ông khẳng định không đưa giấy tập giấy A4 để trắng cho ông S, bà N ký nhưng ông cũng không yêu cầu giám định để xác định chữ ký, chữ viết trong các hợp đồng được viết trước hay viết sau khi bản hợp đồng được in.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh N, ông Phạm Ngọc S đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng nói trên, hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng vô hiệu thì ông Bùi Ngọc B không có ý kiến gì.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thanh H2 là ông Nguyễn Tiến H1 trình bày:

Vợ chồng ông là Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2 với vợ chồng ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N có quan hệ quen biết T1 qua một số người bạn. Năm 2017 ông biết vợ chồng bà N có nhu cầu bán 02 căn nhà tại địa chỉ số 50C phố M và số 85 phố N, phường N, thành phố N nên ông đã hỏi mua. Sau khi thống nhất giá mua bán nhà, hai bên đã đến Văn phòng công chứng N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 căn nhà nói trên. Sau đó bà N muốn mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng vay vốn làm ăn nên hai bên đã ký biên bản thỏa thuận cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền để ông thay mặt vợ chồng ông S, bà N giải quyết các giao dịch dân sự liên quan đến 02 căn nhà này.

Cụ thể về giao dịch đối với 02 căn nhà này như sau:

- Đối với căn nhà thuộc thửa đất số 365 tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị tài sản là 300.000.000 đồng, nhưng trên thực tế là hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng. Do tại thời điểm đó bà N, ông S đang thế chấp căn nhà này để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông Bồ Xuân T2 và bà Bùi Thị Ngọc N tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố N nên ông đã mang tiền ra Ngân hàng, cùng với ông S và em bà N tất toán khoản vay 3.500.000.000 đồng tại Ngân hàng cùng lãi phát sinh. Số tiền ông đã đưa cho ông S để trả Ngân hàng 3.500.000.000 đồng, có bảng kê tất toán tại Ngân hàng. Số tiền mua nhà còn lại, ông và vợ chồng ông S, bà N đã đối trừ vào một khoản nợ 3.500.000.000 đồng mà vợ chồng ông S, bà N đã vay nợ của ông, có giấy biên nhận nợ. Khi thỏa thuận đối trừ khoản nợ vào tiền mua nhà, ông đã trả giấy vay nợ cho bà N, không giữ lại bản pho-to giấy vay nợ nên hiện tại không có tài liệu cung cấp cho Tòa án. Ngoài giấy

vay nợ đã trả cho bà N, hiện nay bà N và ông S vẫn còn nợ ông số tiền 14.950.000.000 đồng, có xác nhận bằng 09 giấy vay nợ.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N và làm thủ tục sang tên mình. Bà N và ông S cũng đã tự nguyện bàn giao căn nhà này cho ông, ông đã xây thêm bức tường ngăn giữa căn nhà này với căn nhà phía sau. Hiện nay ông đã bán căn nhà này cho vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D với giá 7.000.000.000 đồng. Thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không có tranh chấp gì, ông C, bà D đã trả đủ số tiền mua nhà cho ông. Căn nhà hiện nay đã được sang tên cho ông C, bà D và đang do ông C, bà D quản lý.

- Đối với căn nhà thuộc thửa đất số 324 tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Số 50C đường M Khai, phường N, thành phố N, tỉnh N. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị tài sản là 300.000.000 đồng, nhưng trên thực tế là hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền mua nhà sẽ trừ vào trong các khoản nợ tổng cộng là 14.950.000.000 đồng mà vợ chồng bà N, ông S vay của ông. Vì vậy giữa hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng căn nhà cho nhau. Hiện tại do mâu thuẫn, hai bên không thỏa thuận để giải quyết được nên cũng chưa làm thủ tục sang tên, chưa giao nhận căn nhà cho nhau.

Hiện tại ông Nguyễn Tiến H1 và bà Trần Thanh H2 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S.

5. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2 căn nhà bê-tông 2,5 tầng, diện tích 82m² tại địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng H vào ngày 03-11-2017, đã sang tên vợ chồng ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435250 ngày 10-11-2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp. Số tiền mua nhà đã được thanh toán đủ cho nhau bằng tiền mặt. Sau khi mua nhà cho đến nay, ông bà vẫn giữ nguyên trạng căn nhà và đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần B để vay số tiền 4.000.000.000 đồng.

Hiện tại ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông bà đối với căn nhà số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N theo quy định của pháp luật.

6. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền lại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng thương mại cổ phần B) là bà Cao Thị H3 trình bày:

Ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D có nhu cầu vay vốn nên đã ký Hợp đồng tín dụng số HDTD340201800040 ngày 11-01-2018 với Ngân hàng thương mại cổ phần B - chi nhánh N để vay số tiền 4.000.000.000 đồng, thời gian vay là 12 tháng

kể từ ngày 11-01-2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 10-11-2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00040/2018/HĐTC/CNNamDinh ngày 11-01-2018, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N ngày 11-01-2018. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, chuyên viên Ngân hàng cùng với ông C đã T hành thủ tục thẩm định tài sản, kiểm tra hiện trạng tài sản để xác định đủ điều kiện thế chấp. Ngày 18-01-2019 ông C tắt toán khoản vay nhưng không làm thủ tục xóa thế chấp. Đến ngày 29-3-2018 ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D lại tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số HDTD340201900174 ngày 29-3-2019 để vay số tiền 4.000.000.000 đồng, lãi suất 10,6%/năm, thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày 29-3-2019. Tài sản thế chấp vẫn thực hiện theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00040/2018/HĐTC/CNNamDinh ngày 11-01-2018. Trước khi cho vay, Ngân hàng đã T hành thẩm định lại tài sản thế chấp và ông C đã dẫn chuyên viên Ngân hàng đến kiểm tra lại tài sản theo quy định.

Hiện tại Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

7. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền lại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng N) là ông Dương Văn T trình bày:

Sau khi tiếp nhận đề nghị vay vốn của ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N và đã thẩm định về các điều kiện vay vốn theo quy định, Ngân hàng N - chi nhánh T với vợ chồng ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N đã ký Hợp đồng tín dụng số 3202LAV 201701002 ngày 06-6-2017, số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, lãi suất 8,5%/năm và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng, hạn mức tín dụng đến ngày 01-6-2018. Để đảm bảo cho khoản vay, hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số KD631835 ngày 06-6-2017 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Tiên. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 631835 do Ủy B nhân dân thành phố N cấp ngày 07-12-2010, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N vào ngày 31-5-2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06-6-2017.

Hiện nay khoản nợ của vợ chồng ông S, bà N đã quá hạn và bị xác định là nợ xấu. Ngân hàng N đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông S, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số nợ của ông S, bà N tính đến ngày 16-8-2019 là: Nợ gốc 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 459.000.000 đồng, lãi quá hạn 176.020.833 đồng. Ngân hàng N đã làm thủ tục kê biên, niêm phong tài sản thế chấp hai lần nhưng vì lý do khách quan nên chưa thực hiện được. Ngân hàng N không biết gì về các giao dịch chuyển nhượng nhà đất phát sinh giữa bà Bùi Thị Minh N, ông Phạm Ngọc S với ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2.

Hiện tại Ngân hàng N có quan điểm là căn nhà tại địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N đứng tên vợ chồng bà Bùi Thị Minh N, ông Phạm Ngọc S đã được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tuấn T1 và bà Đinh Thị M1 trình bày:

Ông bà là hàng xóm của vợ chồng bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S. Khoảng tháng 6/2017 ông có thỏa thuận bán cho bà N, ông S căn nhà số 39 phố M Khai, phường N, thành phố N, tỉnh N với giá tiền là 3.500.000.000 đồng. Thời điểm này căn nhà đang thế chấp cho Ngân hàng N. Bà N, ông S đã trả nợ hộ cho vợ chồng ông số tiền 2.950.000.000 đồng tại Ngân hàng, còn nợ lại số tiền 550.000.000 đồng chưa trả. Bà N, ông S đã yêu cầu gia đình ông dọn sang căn nhà số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N của họ cho đến khi thanh toán xong tiền mua nhà. Bà N, ông S và vợ chồng ông còn viết cam kết đến ngày 05-01-2018 sẽ trả đủ số tiền còn lại, sau đó gia đình ông có trách nhiệm trả lại căn nhà cho bà N, ông S trong thời hạn 30 ngày. Tuy nhiên, cho đến hiện tại thì bà N, ông S vẫn chưa trả tiền nên gia đình ông vẫn ở tại căn nhà số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Trong thời gian ở đó, gia đình ông không xây dựng, sửa chữa gì lớn đối với căn nhà.

Hiện tại ông Vũ Tuấn T1 có quan điểm không liên quan đến tranh chấp giữa bà Bùi Thị Minh N, ông Phạm Ngọc S với ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2. Ông chỉ yêu cầu vợ chồng bà N, ông S trả số tiền còn chưa thanh toán là 550.000.000 đồng, gia đình ông bà sẽ dọn đi nơi khác và trả lại căn nhà.

9. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã tiến hành các hoạt động thu thập chứng cứ. Kết quả như sau:

- Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N cung cấp bản sao hồ sơ xác minh tin báo tội phạm theo đơn tố giác của ông Nguyễn Tiến H1 ngày 09-3-2018, liên quan đến 04 căn nhà tại các địa chỉ: Số 85 phố N, số 87 phố N, số 50B phố M và số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Trong đó có các bản tường trình và biên bản ghi lời khai của các đương sự, nội dung như sau:

Bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S trình bày: Ngày 14-9-2017 theo yêu cầu của ông Nguyễn Tiến H1, vợ chồng bà đã đến Văn phòng công chứng N1 để ký giấy ủy quyền các căn nhà để đi vay tiền. Tuy nhiên trên thực tế còn có 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các căn nhà tại địa chỉ: Số 85 phố N, số 87 phố N, số 50B phố M và số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Ban đầu vợ chồng bà không đồng ý vì không có ý định chuyển nhượng, mặt khác thì các căn nhà này đều đang thế chấp cho Ngân hàng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng giữ. Tuy nhiên do ông H1 thuyết phục vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng với lý do là cần có những hợp đồng này thì ông H1 mới đi vay tiền được. Công chứng viên Bùi Ngọc B cũng giải thích là chỉ cần ghi lùi ngày ký hợp đồng trước ngày thế chấp cho Ngân hàng là được. Vì hai bên tin

tưởng nhau nên vợ chồng bà đã đồng ý ký 04 hợp đồng chuyển nhượng đối với 04 căn nhà nói trên. Sau đó, ông H1 còn đề nghị ký thêm các văn bản thỏa thuận là ông H1 cho vợ chồng bà mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản vợ chồng bà ủy quyền cho ông H1 thực hiện một số quyền giao dịch đối với các thửa đất. Đến tháng 10/2018 ông H1 lại nói cần đòi vợ chồng bà một số tiền để trả nợ, vì vậy vợ chồng bà có ý định sẽ trả nợ cho Ngân hàng N - chi nhánh tỉnh N, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N để vay số tiền lớn hơn. Vợ chồng bà cùng với ông H1 đến Ngân hàng, ông H1 đưa số tiền 3.500.000.000 đồng để vợ chồng bà trả nợ Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có việc gấp, vợ chồng bà đã nhờ ông H1 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi xóa thế chấp. Tuy nhiên sau khi xóa thế chấp, ông H1 đã sử dụng giấy ủy quyền đã ký trước đó của vợ chồng bà để sang tên ngôi nhà cho mình. Khoảng 3 ngày sau đó thì ông H1 lại làm thủ tục sang tên ngôi nhà cho vợ chồng ông Đặng Văn C.

Ông Nguyễn Tiến H1 trình bày: Thời điểm trước tháng 4/2017 ông đã nhiều lần cho bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S vay tiền. Do không có tiền trả nợ, bà N và ông S đã bán cho ông 04 căn nhà tại các địa chỉ: Số 85 phố N, số 87 phố N, số 50B phố M và số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N. Các hợp đồng chuyển nhượng đều làm ở Văn phòng công chứng N1. Thời điểm ký các hợp đồng thì ông không nhớ chính xác. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông còn ký văn bản thỏa thuận cho vợ chồng ông S, bà N mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp cho Ngân hàng. Riêng đối với căn nhà số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N thì ông thỏa thuận mua với giá 7.500.000.000 đồng, đã trả vào Ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng và lãi suất, đồng thời đối trừ một khoản nợ khoảng 4.000.000.000 đồng của bà N vay trước đó. Căn nhà này ông đã làm thủ tục sang tên mình, sau đó đã bán lại cho vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D.

Ông Bùi Ngọc B trình bày: Thời gian thực tế khi Văn phòng công chứng N1 làm hợp đồng và công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các hợp đồng ủy quyền thì không đúng với thời gian được ghi trên các hợp đồng. Lý do là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đang sử dụng để thế chấp cho các Ngân hàng. Thời điểm thực tế mà các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N vào khoảng giữa tháng 8/2017; thời điểm thực tế mà các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà số 85 phố N (thửa 365), phường N, thành phố N, tỉnh N vào khoảng cuối tháng 8/2017. Tuy nhiên, cả ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2 đều biết rõ việc ghi lùi ngày của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng và đều đồng ý ký hợp đồng.

- Ngân hàng N - chi nhánh tỉnh N có công văn số 685/NHNo.NĐ-PC ngày 12-9-2019 cung cấp nội dung: Ông Bò Xuân T2 và bà Bùi Thị Ngọc N vay vốn tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố N theo Hợp đồng tín dụng số 3201-LAV-20171512 ngày 01-9-2017 với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2,

địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 250924 mang tên ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 23-8-2017. Đến ngày 27-10-2017 ông T2 và bà N đã tắt toán khoản vay, trả số tiền gốc 3.500.000.000 đồng và số tiền lãi 46.080.000 đồng; Ngân hàng đã thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay. Khi thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm có sự tham gia của ông T2 và ông S.

10. Chính quyền địa phương xác nhận ngày 19-4-2019 tại số nhà 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N có rất đông người tụ tập, trong đó có ông H1, bà N và một số người khác đang nói chuyện liên quan đến căn nhà địa chỉ 85 phố N và ông H1 đang xây tường 10cm ngăn căn nhà này với căn nhà 50B phố M, phường N, thành phố N, bà N không có ý kiến gì và dọn ra khỏi nhà 85 phố N, phường N thành phố N, hai bên cũng không xảy ra tranh chấp, xô xát gì. Sau đó, căn nhà vẫn thường xuyên khóa cửa và hiện nay ai đang quản lý địa phương không nắm rõ. Từ năm 2018 đến nay địa phương không thu được thuế đất của căn nhà này.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS – ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định quyết định.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 133, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 385, Điều 398, Điều 407, Điều 430, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b Điều 7, Điều 41, Điều 43 Luật Công chứng năm 2014;

- Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy B Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S.

Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tuyên bố hủy hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01-6-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, diện tích 71,6m², địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 631835 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07-12-2010, xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N tại trang 4 vào ngày 31-5-2017.

2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 82m², địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố

N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 250924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N ngày 23-8-2017 là không bị vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị M N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Được trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) bà Bùi Thị Minh N đã nộp tại biên lai số 0002235 ngày 10-5-2019 và số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) biên lai 0002423 ngày 06-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Trả lại ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*).

Văn phòng công chứng N1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

* Ngày 03/12/2019, bà Bùi Thị Minh N kháng cáo toàn bộ bản án. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01- 6 - 2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, diện tích 71,6m², địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 82m², địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N.

- Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng phát sinh sau hợp đồng bị tuyên vô hiệu

* Ngày 02/12/2019, ông Nguyễn Tiến H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01- 6 - 2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, diện tích 71,6m², địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N là giao dịch hợp pháp.

* Tại phiên toà: Các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

Ông H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông C xác định vợ chồng ông đã trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh N và rút sổ đỏ về.

Tại công văn số 711/2020/CV – LPBND Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh N cung cấp: Ngày 20/3/2020 vợ chồng ông C đã tắt toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 435250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 10/11/2017 ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D. Vì vậy Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án.

Ông T đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng N

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị M N và ông Nguyễn Tiến H1. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS – ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1 là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

Ngân hàng thương mại cổ phần B xác định không còn liên quan đến vụ án nên không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[2.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01-6-2017:

Căn cứ vào lời khai tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N của Công chứng viên Bùi Ngọc B thì xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01-6-2017 không được soạn thảo, ký kết và công chứng đúng thời điểm ghi trong hợp đồng; thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng N; Mặt khác giá chuyển nhượng (300.000.000 đồng) là không phù hợp với thực tế, thấp hơn nhiều giá trị tính thuế chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân tỉnh N quy định tại thời điểm năm 2017 và chỉ bằng từ 3% đến 10% giá trị thực tế của các tài sản và các bên cũng không thực

hiện việc trả tiền cho nhau, không thực hiện việc giao thừa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho nhau nên mục đích các bên ký hợp đồng là giả tạo. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 317, Điều 320, Điều 385, Điều 398, Điều 407, Điều 430, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm b Điều 7, Điều 41, Điều 43 Luật Công chứng năm 2014 tuyên bố hủy hợp đồng vô hiệu và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01-6-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, diện tích 71,6m², địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 631835 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07-12-2010, xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N tại trang 4 vào ngày 31-5-2017.

[2.2] Về yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017:

Tương tự như trên, căn cứ vào lời khai của Công chứng viên Bùi Ngọc B tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh N xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017 không được soạn thảo, ký kết và công chứng đúng thời điểm ghi trong hợp đồng; thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng N; mục đích các bên ký hợp đồng là giả tạo. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 124 thì hợp đồng chuyển nhượng này cũng vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N, ông Nguyễn Tiến H1 đã trả tiền vào Ngân hàng N để làm thủ tục giải chấp đối với căn nhà và quyền sử dụng thửa đất này. Khi được vợ chồng ông S, bà N giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 đã làm thủ tục xóa thế chấp và đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 và bà Trần Thanh H2 tại trang 4 vào ngày 02-11-2017. Đến ngày 03-11-2017 vợ chồng ông H1, bà H2 đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-11-2017, được Văn phòng công chứng Hoàng Anh công chứng hợp đồng. Hợp đồng này không vi phạm quy định của pháp luật, không có tranh chấp nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 435250 ngày 10-11-2017 cho ông Đặng Văn C và bà Bùi Thị D. Ngày 11-01-2018 vợ chồng ông C, bà D đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần B để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng, hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng N1 công chứng ngày 11-01-2018 và được đăng ký giao dịch bảo đảm

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N ngày 11-01-2018. Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 385, Điều 398, Điều 430, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà H1 với vợ chồng ông C, bà D và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với Ngân hàng thương mại cổ phần B là hợp pháp. Ngoài ra, tài sản khi thế chấp cho Ngân hàng đã do ông C, bà D trực tiếp quản lý, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì căn nhà 85 phố N, phường N, thành phố N có bức tường xây ngăn với thửa đất tại địa chỉ 50B phố M, phường N, thành phố N, hiện trạng thửa đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cũng không có căn cứ nào cho thấy vợ chồng ông C, bà D và Ngân hàng thương mại cổ phần B biết về tranh chấp giữa vợ chồng ông S, bà N với vợ chồng ông H1, bà H1 nên các giao dịch đó đều ngay tình.

Căn cứ vào quy định của khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017 đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 82m², địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 250924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N ngày 23-8-2017 là không bị vô hiệu.

[3] Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm bà N và ông H1 cũng không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ gì mới, vì vậy yêu cầu kháng cáo của bà N và ông H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí:

Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu kháng cáo của ông H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2019/DS – ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 133, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 385, Điều 398, Điều 407, Điều 430, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b Điều 7, Điều 41, Điều 43 Luật Công chứng năm 2014;

- Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh N và ông Phạm Ngọc S.

Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tuyên bố hủy hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 01-6-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 2, diện tích 71,6m², địa chỉ: Số 50C phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 631835 do Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp ngày 07-12-2010, xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N tại trang 4 vào ngày 31-5-2017.

2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Ngọc S, bà Bùi Thị Minh N và ông Nguyễn Tiến H1, bà Trần Thanh H2, được công chứng tại Văn phòng công chứng N1 ghi ngày 24-8-2017, đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 82m², địa chỉ: Số 85 phố N, phường N, thành phố N, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 250924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N ngày 23-8-2017 là không bị vô hiệu.

3. Án phí:

Ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí sơ thẩm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) bà Bùi Thị Minh N đã nộp tại biên lai số 0002235 ngày 10-5-2019 và số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0002423 ngày 06-8-2019 và số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số 0002620 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Ông S và bà N

đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Trả lại ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh N số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*).

Văn phòng công chứng N1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Tiến H1 phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002584 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (07/8/2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Tiến Dũng
(Đã ký)**