

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **43/2020/DS-PT**

Ngày 09/12/2020

*“Tuyên bố hợp đồng công chứng và
Hợp đồng thế chấp vô hiệu; tranh
chấp hợp đồng tín dụng”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng

Các thẩm phán: Ông Trần Quang Cường

Ông Nguyễn Hồng Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 09 tháng 12 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 về việc: *“Tuyên bố hợp đồng công chứng; hợp đồng thế chấp vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2020/QĐXXPT-DS ngày 21/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2020/QĐPT –DS ngày 18/11/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh. Bà T có mặt, bà L vắng mặt (có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M – Luật sư Công ty Luật Bảo An; địa chỉ: Số 781 Nguyễn Văn Cừ, phường H, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Phòng công chứng N; địa chỉ: phố Hải Ninh, phường H, thành

phố L, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phương C – Công chứng viên, theo giấy ủy quyền ngày 29/6/2020, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là Ngân hàng A); địa chỉ: số 170 Hai Bà Trưng, phường K, quận 1, thành phố H; người đại diện: bà Nguyễn Thu H và ông Lê Quyết T – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng A; ông Lê Minh K – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng A - Chi nhánh Quảng Ninh, đều có mặt.

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là bị đơn đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần A*: bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1979; nơi ĐKNKTT: An Trạch, xã L, huyện V, tỉnh Bắc Ninh; nơi tạm trú: tổ 3, khu 2, phường B, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở: Tổ 94, khu Đồn Điền, phường H, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

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

5.1. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1949; nơi ĐKHKT: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở hiện nay: số nhà 3, tổ 3, khu 3, phường H, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

5.2. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1965; địa chỉ: 72 CoolooladriveRainbow beach QLD 4581 Australi, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2016, có mặt.

5.3. Ông Nguyễn Xuân Q; địa chỉ: 6/12 Kentwell Ave Thonleigh, NSW 2120 Australia; nơi cư trú cuối cùng: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

5.4. Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: 6/12 Kentwell Ave Thonleigh, NSW 2120 Australia; nơi cư trú cuối cùng: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

5.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Chung cư Nhiều Lộc A. đường số 2, Phan Đình Phùng, phường Tân Bình, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5.6. Ông Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 2, khu 5, phường Giếng Đáy, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

5.7. Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm: 1960; địa chỉ: Tổ 2, khu 5, phường Giếng Đáy, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

5.8. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ 11, khu 9, phường B, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph, ông Th và bà H1: bà Nguyễn Thị

T, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/10/2019, có mặt.

6. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần A.

7. *Người kháng nghị:* Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bố mẹ các bà là cụ Nguyễn Thị Đ và cụ Nguyễn Xuân Th1 sinh được 11 người con gồm các ông bà: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Xuân Q, Nguyễn Xuân Th, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Xuân Ph và Nguyễn Văn H1 (ông Nguyễn Văn H1 đã chết không có vợ con). Hiện nay các ông bà B, T1 và Q định cư tại AUSTRALIA, nhưng không xác định được địa chỉ cụ thể của bà T1 và ông Q ở nước ngoài.

Quá trình chung sống, cụ Th1 và cụ Đ tạo dựng được khối tài sản là 44,78m² đất, trên đất có một ngôi nhà mái bằng tại số nhà 1, tổ 45, khu 5 (nay là khu 4), phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 14/8/2000, cụ Th1 và cụ Đ lập giấy ủy quyền cho con trai cả là ông H với nội dung: *“Chúng tôi đã nhất trí sang tên và ủy quyền toàn bộ giấy tờ và quyền sở hữu ngôi nhà số 1, tổ 45, khu 5, phố Dốc Học, phường G, thành phố L cho con trai cả tôi là Nguyễn Xuân H”* có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh (gọi tắt là UBND phường G). Ngày 11/12/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh (gọi tắt là UBND tỉnh Quảng Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 2001130428 mang tên Nguyễn Thị Đ-Nguyễn Xuân Th1. Ngày 09/8/2001, cụ Đ chết không để lại di chúc. Ngày 28/11/2001, ông H lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên giữa bên chuyển nhượng là cụ Đ (đã chết) cụ Th1 và bên nhận chuyển nhượng là ông H; hợp đồng này được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyển số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC. Ngày 21/01/2001, Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh (gọi tắt là UBND thành phố L) ban hành Quyết định số: 01/QĐ-UB về việc: *“Cho phép chuyển quyền sử dụng đất tại đô thị”*. Ngày 18/3/2002, Phòng địa chính đô thị thành phố L xác nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của cụ Th1 và cụ Đ cho ông H.

Ngày 25/4/2012, cụ Th1 mất để lại di chúc lập ngày 04/8/2003, với nội dung: cho ông H 20m², bà T 12m², bà L 10m² đối với tài sản là nhà và đất của cụ Th1 và cụ Đ nêu trên, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố ông Nguyễn Văn Hoàn và Giấy ủy quyền lập ngày 16/5/2009, với nội dung: cụ Th1 ủy quyền cho bà T thay mặt cụ Th1 làm các thủ tục liên quan đến nhà đất của cụ Th1 và cụ Đ, có xác nhận của UBND phường G.

Ngày 06/6/2013, ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị T11 (chị T1 là con nuôi ông H), hợp đồng này được Phòng công chứng N công chứng số 23, quyền số: 06C/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/6/2013, UBND thành phố L ban hành Quyết định số: 1575/QĐ - UBND về việc: “Về việc thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân” và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 016032, số vào sổ cấp GCN: CH00370 ngày 20/6/2013 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T. Ngày 30/8/2013, chị T1 ký Hợp đồng tín dụng số: 769/13/TD/X với Ngân hàng A - Chi nhánh Quảng Ninh (gọi tắt là Ngân hàng A QN) vay 400.000.000 đồng, mục đích vay: Xây nhà ở, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Tuy nhiên, trên thực tế bà T và bà L vẫn quản lý, sử dụng nhà đất này từ năm 1996 đến nay.

Bà T và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Đ (đã chết) cụ Nguyễn Xuân Th1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị T1 ngày 06/6/2013 được Phòng công chứng N công chứng số 23, quyền số: 06C/TP/CC-SCC/HĐGD, đều vô hiệu.

- Tuyên hủy một phần Quyết định số: 01/QĐ-UB ngày 21/01/2002 của UBND thành phố L về việc: “Cho phép chuyển quyền sử dụng đất tại đô thị” đối với phần giao dịch hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và nhà của cụ Nguyễn Xuân Th1 và ông Nguyễn Xuân H.

- Tuyên hủy Quyết định số: 1575/QĐ-UBND ngày 20/6/2013 của UBND thành phố L về việc: “Thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân”.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T11 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyền số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất diện tích 44,78m² đất, với tên chủ sử dụng đất cụ Nguyễn Xuân Th1 và cụ Nguyễn Thị Đ. Không yêu cầu Phòng công chứng N bồi thường thiệt hại.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Trong quá trình tố tụng người đại diện của bị đơn Phòng công chứng N trình bày: Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Đ (đã chết) cụ Nguyễn Xuân Th1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H ngày 28/11/2001 được

Phòng công chứng N công chứng số 603, quyển số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị T11 ngày 06/6/2013 được Phòng công chứng N công chứng số 23, quyển số: 06C/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T11 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyển số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD, tuân thủ theo quy định của pháp luật. Các bên đã ký kết các điều khoản, cam kết trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến các văn bản, hợp đồng nêu trên, đồng thời được đọc lại toàn bộ nội dung văn bản, nghe công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc thế chấp quyền sử dụng đất, đồng ý với nội dung của toàn bộ văn bản và ký tên vào văn bản trước mặt Công chứng viên. Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Đ (đã chết) cụ Nguyễn Xuân Th1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyển số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC mà có căn cứ là vô hiệu thì các Hợp đồng sau đều vô hiệu.

**Trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Nguyễn Xuân H, Nguyễn Xuân Th, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H và Nguyễn Xuân Ph có quan điểm giải quyết vụ án như lời trình bày và quan điểm của các nguyên đơn bà T và bà L nêu trên. Ngoài ra ông H còn khai: Năm 2013, ông chuyển nhượng nhà và đất cho chị T1 với mục đích để chị T1 giúp ông vay vốn Ngân hàng A QN để trả nợ cho một Ngân hàng khác, vì lúc đó tuổi ông đã cao nên không thể vay vốn ngân hàng. Sau khi ông trả hết nợ cho Ngân hàng thì chị T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (có giấy biên nhận của chị T1). Ông H cũng thừa nhận chữ ký “Nguyễn Xuân Th1” trong Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Đ (đã chết) cụ Nguyễn Xuân Th1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyển số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC, là do ông H tự ký giả chữ ký của cụ Nguyễn Xuân Th1.*

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị T2 không xác định được địa chỉ.*

** Tại đơn yêu cầu độc lập người đại diện của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A, là ông Lê Minh K trình bày:*

Ngày 30/8/2013, Ngân hàng A QN ký Hợp đồng tín dụng số: 769/13/TD/X với chị T1 để cho vay 400.000.000 đồng, mục đích xây nhà ở, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và nhà số nhà 1, tổ 45, khu 4, phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T11 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyển số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp ngày 30/8/2013. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng A có yêu cầu độc lập với nội dung:

- Buộc chị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/7/2020) là: 708.607.365 đồng, trong đó: nợ gốc 338.659.199 đồng; nợ lãi trong hạn 93.673.017 đồng; nợ lãi quá hạn 276.275.149 đồng.

- Buộc chị T1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A, kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/7/2020) cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T11 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyền số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà chị T1 không trả được nợ theo bản án đã tuyên, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chị Thơm đã thế chấp để thu hồi nợ.

**Tại bản tự khai ngày 12/6/2015, chị Nguyễn Thị T11 trình bày:* Ngày 06/6/2013, chị T1 được ông Nguyễn Xuân H (ông H là bố nuôi của chị T1) chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại số 1, tổ 45, khu 4, phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, khi chuyển nhượng đất không có tranh chấp. Mặc dù trong hợp đồng ghi nhận chuyển nhượng nhưng thực tế ông H tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, chị T1 đã được triệu tập nhiều lần đến Tòa án làm việc nhưng chị T1 không chấp hành nên không có quan điểm.

Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ:

**Người làm chứng ông Ngô Văn S trình bày:* Ông là công chứng viên đã công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Đ (đã chết) cụ Nguyễn Xuân Th1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H ngày 28/11/2001, số 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC của Phòng công chứng N dưới hình thức bố mẹ tặng cho con. Căn cứ chứng nhận hợp đồng này là giấy ủy quyền cho con trai cả của cụ Th1 và cụ Đ được UBND phường G xác nhận. Tại thời điểm cụ Th1 và cụ Đ còn sống, mảnh đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên muốn sang tên ông H thì ông H phải làm thủ tục đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Th1 và cụ Đ, sau đó mới làm thủ tục sang tên cho ông H được. Như vậy, mọi thủ tục giấy tờ giữa bố mẹ ông H cho ông H trước khi bố mẹ ông H chết đều hợp pháp. Công chứng viên và ông H đã trực tiếp lấy chữ ký của cụ Th1. Tất cả anh chị em ruột của ông H đều biết việc tặng cho nhà đất giữa cụ Th1 và ông H nhưng không ai có ý kiến gì. Do đó, việc ông H cho con nhận là chị T1 nhà đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng là thuộc trách nhiệm của ông H. Đề nghị Tòa án buộc bà T1 trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng A và làm thủ tục sang tên lại nhà đất theo yêu cầu của các anh chị em ruột ông H. Hợp đồng do ông công chứng không bị vô hiệu.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố L là ông Nguyễn Tuấn P trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ Th1 và cụ Đ; việc cho phép chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Đ với ông H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 là đúng trình tự thủ tục.

* Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường G là ông Đào Nam T trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L theo quy định của pháp luật.

*Tại Công văn số: 88/GĐTL ngày 19/7/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh về việc trả lời kết quả giám định xác định chữ ký của ông Nguyễn Xuân Th1 trong Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC, thể hiện: Chữ ký mang tên “Nguyễn Xuân Th1” trong Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC ngày 28/11/2001 được Phòng công chứng N công chứng số 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC cần giám định so với chữ ký mang tên “Nguyễn Xuân Th1” trong bản “Di chúc để lại cho các con” và “Giấy ủy quyền” mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra.

*Ngày 10/12/2019, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất tại tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh. Tuy nhiên, các đương sự là các ông, bà: T, L, H và Ph cản trở không cho xem xét thẩm định nên chỉ xem xét thẩm định được hiện trạng bên ngoài của nhà đất và thấy không có gì thay đổi so với bản xác minh, định giá tài sản thế chấp của Ngân hàng A QN và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 016032, sổ vào sổ cấp GCN: CH00370 ngày 20/6/2013 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị số công chứng 603, quyền số 01/TP-CC-SCC-HĐCC do Phòng công chứng N lập ngày 28/11/2001 và Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị giữa ông H và chị T1 số công chứng 23, quyền số 06/TP-CC-SCC-HĐCC do Phòng công chứng N lập ngày 06/6/2013 vô hiệu.

- Hủy một phần Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 21/01/2002 đối với phần giao dịch hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và nhà của cụ Nguyễn Xuân Th1, Nguyễn Xuân H. Hủy xác nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của cụ Th1 và cụ Đ số 2001130428 ngày 11/12/2000 tại tổ 45 khu 5 (nay là khu 4) phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh cho ông H vào ngày 18/3/2002 của Phòng địa chính đô thị Ủy ban nhân dân phường G.

- Hủy Quyết định số: 1575/QĐ-UBND ngày 20/6/2013 của UBND thành phố L “ về việc thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân”.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 016032 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00370 do UBND thành phố L cấp ngày 20/6/2013 mang tên Nguyễn Thị T1 đối với 44,78m² đất thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Tổ 45, khu 4, phường G, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 118, quyền số 08B TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/08/2013 tại Văn phòng công chứng N được ký kết giữa Ngân hàng A với chị T1 vô hiệu. Hủy xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L ngày 30/08/2013.

- Khôi phục lại quyền sử dụng 44,78m² đất và quyền sở hữu nhà thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh mang tên Nguyễn Xuân Th1 và Nguyễn Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

- Buộc chị T1 phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/7/2020 là 708.607.365 đồng (trong đó nợ gốc 338.659.199 đồng, lãi trong hạn là 93.673.017 đồng và lãi quá hạn 276.275.149 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, chị T1 còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng thế chấp không có giá trị đảm bảo việc thanh toán nợ cho Hợp đồng tín dụng số 769/13/TD/X ngày 30/8/2013.13 được ký kết giữa Ngân hàng A với chị T1. Ngân hàng A phải trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BM016032 cho chị T1.

Ngày 03/8/2020, Ngân hàng A kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng đối với chị Nguyễn Thị T1.

Ngày 03/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L kháng nghị bản án sơ thẩm với các nội dung: xác định tư cách tham gia tố tụng; về vấn đề liên quan đến hủy Quyết định hành chính trong giao dịch dân sự và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; xác định nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án và hình thức bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu độc lập; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thẩm quyền xét xử theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện độc lập của Ngân hàng đối với chị Nguyễn Thị T11, bởi lẽ: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T11 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyển số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD, là giao dịch thực tế đúng Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm. Ngân hàng A là trường hợp người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Khoản 2 Điều 138; Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 và các kết luận rút kinh nghiệm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao qua các phiên tòa giám đốc thẩm; công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Án lệ số: 11/2017/AL.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút một phần nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm xác định bà T1 phải chịu lãi “của số tiền nợ gốc chưa thanh toán” ...là vi phạm điểm a, khoản 1, Điều 13 Nghị quyết: 01/2019/NQ- HĐ TP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Lý do rút: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A đồng ý với quyết định này của bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu chị T1 trả lãi do chậm thi hành án trên số tiền gốc chưa thanh toán.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trừ ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị T11) đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị T2 và chị Nguyễn Thị T11 không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra các căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A; chấp nhận các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát (trừ nội dung đã rút), sửa bản án sơ thẩm. Đối với phần nội dung kháng nghị đã rút, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần nội dung kháng nghị, Viện kiểm sát đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh, trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị T2 và chị Nguyễn Thị T11 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do; nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn Phòng công chứng N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại Khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A:*

[2.1] Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thẩm quyền xét xử. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy: Ngày 19/5/2015, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự về việc: *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và hủy các quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố L”* theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L. Căn cứ hướng dẫn tại điểm 2 mục IV Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề vướng mắc về nghiệp vụ thì: Căn cứ Khoản 4 Điều 34 BLTTDS 2015; Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số: 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không cần chuyển cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A.

[2.2] Về nội dung yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A đối với chị Nguyễn Thị T11, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy: Ngày 30/8/2013, Ngân hàng A QN ký Hợp đồng tín dụng số: 769/13/TD/X với chị Nguyễn Thị T1 cho vay 400.000.000 đồng, mục đích xây nhà ở, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại tổ 45, khu 4, phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyển số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do chị T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu chị T1 trả nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, thấy: Về nguồn gốc nhà đất chị T1 thế chấp cho Ngân hàng A QN là của cụ Th1 và cụ Đ. Ngày 14/8/2000, cụ Th1 và cụ Đ lập giấy ủy quyền cho con trai cả là ông H với nội dung: *“Chúng tôi đã nhất trí sang tên và ủy quyền toàn bộ giấy tờ và quyền sở hữu ngôi nhà số 1, tổ 45, khu 5, phố Dốc Học, phường G, thành phố L cho con trai cả tôi là Nguyễn Xuân H”* có xác nhận của UBND phường G. Ngày 11/12/2000, UBND tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở

hữu nhà ở cho cụ Th1 và cụ Đ. Ngày 09/8/2001, cụ Đ chết không để lại di chúc; ngày 25/4/2012, cụ Th1 chết để lại di chúc lập ngày 04/8/2003 có nội dung: cho ông H 20m²; bà T 12m²; bà L 10m² đối với nhà đất của cụ Th1 và cụ Đ, có xác nhận của tổ trưởng khu phố và giấy ủy quyền lập ngày 16/5/2009, có nội dung cụ Th1 ủy quyền cho bà T thay mặt cụ Th1 làm các thủ tục liên quan đến nhà đất của hai cụ, có xác nhận của UBND phường G. Như vậy, ý chí khi lập giấy ủy quyền ngày 14/8/2000 của cụ Th1 và cụ Đ là ủy quyền cho ông H thay mặt mình làm thủ tục để hai cụ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chuyển quyền sử dụng nhà đất cho ông H. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy ủy quyền này ngày 28/11/2001, ông H đã lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Đ (đã chết), cụ Th1 với bên nhận chuyển nhượng là ông H, được Phòng công chứng N công chứng số: 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC. Thời điểm ký hợp đồng cụ Đ đã chết nhưng không có hàng thừa kế thứ nhất của cụ tham gia, còn chữ ký của cụ Th1 là do ông H giả mạo, tự ký. Việc này đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 136; Điều 137 Bộ luật dân sự 1995. Ngoài ra, việc công chứng hợp đồng còn vi phạm nguyên tắc thực hiện công chứng, chứng thực, việc ký điểm chỉ của người yêu cầu công chứng chứng thực, không thể hiện địa chỉ công chứng là vi phạm Điều 6 và Điều 11 Nghị Định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Đ (đã chết), cụ Th1 với bên nhận chuyển nhượng là ông H ngày 28/11/2001, được Phòng công chứng N công chứng số: 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC vô hiệu.

Ngày 06/6/2013, ông H chuyển nhượng nhà đất này cho chị T1 thể hiện tại Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị giữa ông H và chị T1 ngày 06/6/2013, được Phòng công chứng N công chứng số: 23, quyền số 06/TP-CC-SCC-HĐCC. Ông H thừa nhận chuyển nhượng nhà đất mục đích để chị T1 dùng tài sản thế chấp giúp ông H vay vốn ngân hàng, còn chị T1 cũng khai được ông H tặng cho nhà đất không phải mua bán. Thực tế việc nhượng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và chị T1 chỉ được thực hiện trên giấy tờ, ông H không bàn giao nhà đất cho chị T1 mà vẫn do bà T và bà L quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và chị T1 không phải là giao dịch dân sự ngay tình. Sau đó, chị T1 ký hợp đồng thế chấp nhà đất cho Ngân hàng A để bảo đảm khoản vay, Ngân hàng A QN cũng không thực hiện thẩm định tài sản thế chấp theo quy định nên không phát hiện nhà đất tại thời điểm thế chấp đang do người khác quản lý, sử dụng là vi phạm Điều 94 Luật Tổ chức tín dụng. Mặt khác, thời điểm xác lập giao dịch giữa ông H với chị T1 và giữa chị T1 với Ngân hàng A QN thì Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Th1, cụ Đ và ông H vô hiệu thì các hợp đồng phát sinh sau cũng vô hiệu theo Khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng A về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A.

[3] *Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh:*

[3.1] Thứ nhất, về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND thành phố L và UBND phường G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hủy một phần Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 21/01/2002 đối với phần giao dịch hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và nhà của cụ Nguyễn Xuân Th1, Nguyễn Xuân H; hủy xác nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của cụ Th1 và cụ Đ số 2001130428 ngày 11/12/2000 tại tổ 45 khu 5 (nay là khu 4) phố Dốc Học, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh cho ông H vào ngày 18/3/2002 của Phòng địa chính đô thị UBND thành phố L; hủy Quyết định số: 1575/QĐ-UBND ngày 20/6/2013 của UBND thành phố L “ về việc thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân” và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 016032 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00370 do UBND thành phố L cấp ngày 20/6/2013 mang tên Nguyễn Thị T1 là không phù hợp, thấy: Trên cơ sở các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa cụ Đ, cụ Th1 và ông H, giữa ông H và chị T1, UBND thành phố L đã ra Quyết định cho phép chuyển quyền sử dụng đất, xác nhận nội dung biến động về chủ sử dụng đất từ cụ Đ, cụ Th1 sang ông H; ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1. Theo hướng dẫn tại phần 2 Mục II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc cấp lại giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Đó đó, có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3.2] Thứ hai, về hình thức Bản án:

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Văn phòng công chứng số 1 chịu án phí và chi phí tố tụng là không chính xác, mà cần tuyên buộc Phòng công chứng N tỉnh Quảng Ninh.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Văn phòng công chứng phải nộp chi phí giám định tại Cơ quan thi hành án để Cơ quan thi hành án trả cho bà T, bà L là không đúng, mà cần tuyên buộc Phòng công chứng N trả tiền chi phí giám định cho bà T và bà L.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định Phòng địa chính đô thị UBND phường G là cơ quan xác nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ Th1, cụ Đ và ông H là chưa chính xác, bởi UBND phường không có chức năng xác nhận biến động quyền sử dụng đất. Đây là Phòng địa chính đô thị UBND thành phố L.

Do đó, có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3.3] Thứ ba, về nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Phòng công chứng N phải thanh toán 3.600.000 đồng chi phí giám định cho bà T và bà L nhưng không xác định nghĩa vụ chậm thanh toán là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết: 01/2019/NQ-HDTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó, có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3.4] Thứ tư, đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 là mâu thuẫn, gây khó khăn khi thi hành án, thấy: Ngân hàng A quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T1 là thông qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký với chị T1 và chị T1 là người giao giấy chứng nhận cho ngân hàng, nên khi tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyển số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, thì Ngân hàng A phải trả giấy chứng nhận cho chị T1. Còn việc hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Th1, cụ Đ với ông H, giữa ông H với chị T1 vô hiệu, thì cơ quan có thẩm quyền sẽ điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Nên không chấp nhận kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3.5] Đối với phần nội dung kháng nghị đã rút. Căn cứ: Khoản 3 Điều 284; Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với phần nội dung kháng nghị đã rút.

[4] Thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

Đối với: ông Ngô Văn S, nguyên là công chứng viên của Phòng công chứng N - người thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đ, cụ Th1 với ông H; ông Hà Đức Phong là người có cam kết cùng chị T1 trả nợ cho Ngân hàng Anh Bình tại Biên bản làm việc ngày 17/3/2015 do Ngân hàng A cung cấp nhưng Ngân hàng A chỉ yêu cầu chị T1 thanh toán toàn bộ số nợ bởi quá trình xác lập các giao dịch, lập hồ sơ chứng từ và bảo đảm chỉ có chị Thơm đứng ra ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa ông Sơn và ông Phong vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Kháng cáo của Ngân hàng A không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần A; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L. Sửa bản án sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ: Khoản 3, 11 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 161; Khoản 2, 3 Điều 296; Khoản 3 Điều 284 và Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 94; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 131; Điều 136; Điều 137 và Điều 146 Bộ luật dân sự 1995. Điều 129; Điều 137; Điều 138; Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Khoản 2 Điều 6; Khoản 1 Điều 11 Nghị định số: 75/2000/ NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính Phủ. 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.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm xác định bà T1 phải chịu lãi “của số tiền nợ gốc chưa thanh toán” ...là vi phạm điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết: 01/2019/NQ- HĐ TP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố: Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Đ (đã chết), cụ Th1 với bên nhận chuyển nhượng là ông H, được Phòng công chứng N công chứng số: 603, quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐCC; Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị giữa ông H và chị T1 ngày 06/6/2013, được Phòng công chứng N công chứng số: 23, quyền số 06/TP-CC-SCC-HĐCC và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyền số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD, đều vô hiệu.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Buộc chị Nguyễn Thị T1 phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/7/2020 là 708.607.365 đồng (*Bảy trăm linh tám triệu, sáu trăm linh bảy ngàn, ba trăm sáu mươi lăm đồng*); Trong đó nợ gốc là 338.659.199 đồng (*Ba trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm lăm mươi chín nghìn, một trăm chín mươi chín đồng*); lãi trong hạn là 93.673.017 đồng (*Chín mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, không trăm mười bảy đồng*); lãi quá hạn là 276.275.149 đồng (*Hai trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm bốn chín đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án (chị Nguyễn Thị T1) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

[4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 17 tại tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 769/13/TC/X ngày 30/8/2013 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A QN được Phòng công chứng N công chứng số 118, quyền số: 08B TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần A trả lại cho chị Nguyễn Thị T1: 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM016032, số vào sổ cấp GCN CH00370 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/6/2013 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố L (Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thành phố L) điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 17 tại tổ 45, khu 4, phường G, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng; án phí:

[5.1] Về chi phí tố tụng: Buộc Phòng công chứng N trả cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L, mỗi người 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, mà Phòng công chứng N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền (trả không đủ hoặc không trả) cho bà T và bà L, thì còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5.2] Về án phí:

Buộc Phòng công chứng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần A phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 13.300.000 đồng (*Mười ba triệu, ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí Ngân hàng A đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0001591 ngày 01/10/2019 và số 0002554 ngày 24/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần A 12.700.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Buộc chị Nguyễn Thị T1 phải chịu 32.344.000 đồng (*Ba mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị T 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) và bà Nguyễn Thị L 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0009223 và số 0009224 ngày 19/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Quảng Ninh.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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, 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, 7b 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TA, THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thúy Hằng

