

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 344/2021/DS-PT

Ngày: 09-11-2021

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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2021/TLPT-DS ngày 16/3/2021 về việc: “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1739/2020/DS-ST ngày 20/9/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 628/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1981 (*có mặt*)

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1981; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7769, quyền số 9, ngày 26/9/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Thị Kim L** – Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 114/15B Đinh Tiên Hoàng, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- Bị đơn: Văn phòng Công chứng Lương Khánh L

Trụ sở: 206B Hậu Giang, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Thiện T**, sinh năm 1954 và ông **Lê Văn N**, sinh năm 1977; cùng địa chỉ liên lạc: 206B Hậu Giang, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 95/UQ/2020 ngày 10/9/2020). Ông Thái vắng mặt, ông Năng có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Văn Thị T1**, sinh năm 1969 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thị Thu V**, sinh năm 1972 *(vắng mặt)*

3. Ông **Nguyễn Quốc N**, sinh năm 1970 *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. **Ngân hàng Thương mại (OCB)**

Trụ sở: 41-45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp (theo uỷ quyền): Ông **Lưu Trường H**, sinh năm 1974. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Quận 1, Tp.HCM.

5. **Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh**

Trụ sở:, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Hoàng L**, sinh năm 1969; địa chỉ liên lạc: 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020). *(vắng mặt)*

6. **Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh**

Trụ sở: 136 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Hồng S**; chức vụ: Trưởng văn phòng; là người đại diện theo pháp luật *(vắng mặt)*

- Người kháng cáo: Bị đơn Văn phòng Công chứng Lương Khánh L; Người

co quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại (OCB) .

- ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ quyền sử dụng 80m² đất, thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 10 tại Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất số CH716155, số vào sổ cấp GCN: CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/3/2017 cho ông Đỗ Huy Thạch, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên bà Q ông N ngày 27/4/2017).

Do có nhu cầu chuyển nhượng tại thửa đất này cho người khác và đã thương lượng được giá nên ngày 30/10/2017 ông N bà Q đến Phòng công chứng số 7 trên đường Nguyễn Văn Luông để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, ông bà được Phòng công chứng số 7 thông báo rằng:

“Giấy chứng nhận thửa đất này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông. Cụ thể: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, ủy quyền cho bà Văn Thị T1, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất..., ngày 31/8/2017 Phòng công chứng số 2, trên đường Ngô Quyền, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 411, bên chuyển nhượng là bà Văn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Quốc N và Nguyễn Thị Thu V. Sau đó, ông N và bà V đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 411 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông chi nhánh Quận 4”.

Sau khi làm việc với Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, ông N bà Q được cung cấp Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2017 do Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, ông bà thu thập được “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 21508, đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4, ông N bà Q thu thập được Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0255/2017/BĐ. Bên thế chấp là Nguyễn Thị Thu V và Nguyễn Quốc N, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh quận 4. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất” số CH716155, sổ vào sổ cấp GCN: CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/3/2017, và cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/4/2017 và ngày 22/9/2017.

Vợ chồng ông bà hết sức bàng hoàng vì tài sản của mình đã bị chiếm đoạt một cách trắng trợn và trái pháp luật như thế. Ông bà khẳng định mình chưa từng tới bất kỳ cơ quan công chứng nào để ủy quyền cho ai làm việc gì liên quan đến thửa đất này hoặc chuyển nhượng thửa đất này cho bất kỳ ai. Sự thật này được chứng minh tại Thông báo kết luận giám định số 135 ngày 29/8/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận 6, cụ thể: chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn N trên Hợp đồng ủy quyền số 04388 ngày 29/7/2017 và trên các tài liệu mẫu so sánh không phải của cùng một người.

Văn phòng Công chứng Lương Khánh L là người trực tiếp công chứng nhưng đã không xem xét kỹ nhân thân, giấy tờ tùy thân của người đến công chứng, không tuân thủ pháp luật về công chứng, đã chấp nhận công chứng cho Hợp đồng ủy quyền số 04388 ngày 29/7/2017. Hành vi này là trái pháp luật một cách nghiêm trọng, gây thiệt hại đối với quyền tài sản của ông bà. Cụ thể, Hợp đồng ủy quyền trái pháp luật do đó đã làm cơ sở cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 411, có diện tích 80m², sau đó thế chấp vay tiền ngân hàng. Theo định giá của ngân hàng thì thửa đất này có giá là 4.400.000.000 đồng. Do đó cần xác định “Hợp đồng ủy quyền” nêu trên là vô hiệu. Hậu quả là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Văn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N bị vô hiệu, dẫn đến Hợp đồng thế chấp của bà V, ông N với Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 cũng vô hiệu. Buộc Ngân hàng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 411 cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện, xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyển số 8, ngày 29/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí

Minh, giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q với bên nhận ủy quyền là bà Văn Thị T1;

2/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21508 ngày 30/8/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Văn Thị T1 (đại diện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q) với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N;

3/ Hủy nội dung thay đổi sang tên ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Thu V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 thực hiện ngày 22/9/2017; đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017. Xác định ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên.

4/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0255/2017/BD, số công chứng 021422 ngày 28/9/2017, lập tại Văn phòng công chứng S, giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Buộc Ngân hàng Thương mại (OCB) (OCB) – Chi nhánh Quận 4 trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q ngày 27/4/2017.

Tại bản tự khai ngày 16/7/2019, bị đơn - Văn phòng Công chứng Lương Khánh L do bà Trần Thị Hằng trình bày:

Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyền số 8, ngày 29/8/2017 của Văn phòng Công chứng Lương Khánh L đã thực hiện đầy đủ thủ tục và đúng quy trình theo quy định của pháp luật. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản công chứng này.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Văn Thị T1 trình bày:

Ngày 29/8/2017 bà T1 đi tìm việc làm và uống café ở đường Hòa Bình gần Đàm Sen thì gặp một chị tên là Bông có nhờ bà T1 nhận ủy quyền giùm giấy tờ nhà. Bà T1 lúc đầu không đồng ý nhưng sau một hồi bà Bông ngồi năn nỉ hoài và vỗ vai bà, thì

không biết sao bà T1 nghe lời. Bà Bông gọi một người nữ lại, giới thiệu tên Nguyễn Thị Q và nói bà T1 chỉ cần nhận ủy quyền nhà giùm bà Q 02 tháng thôi rồi sẽ lấy lại giấy tờ. Sau đó bà Bông chở bà T1 đến Văn phòng Công chứng Lương Khánh L ký hợp đồng ủy quyền, rồi đưa bà T1 2.000.000 đồng và hẹn bà T1 ngày 31/8/2017 đến Phòng công chứng số 2 ký giấy tờ tiếp. Ngày 31/8/2017 tại Phòng công chứng số 2 bà Bông nói bà T1 ký vào tờ giấy bà đưa mà không nói đó là giấy gì, ký xong thì bà Bông đưa bà T1 2.000.000 đồng. Sau đó bà T1 về nhà và các bên không có liên lạc gì, đến khi Công an Quận 6 mời lên làm việc thì bà T1 mới biết mình bị gạt rồi, bà cũng đã trình bày với Công an sự việc xảy ra y như vậy.

Bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà T1 xác nhận ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q - nguyên đơn trong vụ án này không phải là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q mà bà đã gặp tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Bà V đang bán hủ tiếu thì có người phụ nữ tự xưng tên Bình lại ăn và nhờ hỏi thăm tình hình hàng xóm quanh đó có ai cầm cố nhà hay không. Bà V nói sẽ để ý thử rồi báo. Sau khi hai bên nói chuyện một hồi và trao đổi số điện thoại thì bà Bình nói bà có người quen đang tìm người nhờ đứng tên nhà để vay ngân hàng giùm rồi người ta sẽ trả công cho mình. Bà Bình nói việc này dễ lắm, nhà của người ta hết, mình chỉ đứng giùm thôi, người ta nợ xấu ngân hàng nên không tự làm được mới nhờ mình đứng như vậy và trả công 5.000.000 đồng. Bà V nói để suy nghĩ, có gì bà trả lời.

Sau đó, bà V về hỏi ý chồng là ông Nguyễn Quốc N. Trong lúc chồng thất nghiệp, hai đứa con đi học không có tiền đóng học phí, nên vợ chồng bà đồng ý làm, khi bà Bình liên hệ lại thì bà đã trả lời với bà Bình. Bà Bình kêu hai vợ chồng chạy qua Phòng công chứng số 2 đường Ngô Quyền để đứng ủy quyền, khi đi mang theo hộ khẩu, chứng minh và giấy kết hôn của hai vợ chồng. Khi đến Phòng công chứng số 2, bà Bình kêu vợ chồng bà ngồi đợi, sau đó đưa giấy ra cho ký ủy quyền mua bán sang cho vợ chồng bà. Lúc đó bà V mới gặp bà T1 là người ký sang nhượng đất cho vợ chồng bà với giá 400.000.000 đồng, khi ký xong chỉ nói bằng miệng chứ không có thấy tiền gì hết, xong vợ chồng bà ra về và được bà Bình đưa trước 2.000.000 đồng và nói khi nào xong mới đưa luôn 3.000.000 đồng còn lại. Vài ngày sau bà Bình cho bà V số điện thoại một người đàn ông tên Mười để liên hệ. Khi bà V gọi thì ông Mười nói dẫn hai vợ chồng bà đến Ngân hàng ở Quận 4 để làm thủ tục cho vay. Ông Mười nói bà V cứ vào đó sẽ có người đón vì ông nói chuyện với

người ta rồi, khi tới trước cửa Ngân hàng thì có người phụ nữ tên Hằng nói người đó làm hồ sơ của bà V và dẫn bà V ra quán café gần đó nói chuyện. Lúc ra quán café, bà Hằng giới thiệu người đi cùng là bà Quyên – Giám đốc Ngân hàng. Bà Hằng có hỏi bà V có phải định vay tiền không và cho bà V biết là hồ sơ đã được duyệt cho vay 3.300.000.000 đồng, bà Hằng cũng hướng dẫn bà V cách khai hồ sơ để được duyệt vay, vài ngày sau dẫn bà V đi đến quán Ngọc Sơn ở Thủ Đức để làm thủ tục chứng minh bà V có thu nhập ổn định, có thể trả nợ. Tiếp theo đó bà Hằng liên hệ bà V để đến chỗ đăng bộ Quận 6 lấy giấy đất rồi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình ký hợp đồng vay. Lúc đó bà Hằng đưa giấy tờ gì thì vợ chồng bà V ký vào thôi chứ cũng không đọc nội dung, bà Hằng nói phải ký thì mới cho vay được. Khoảng 1-2 tuần sau, bà Hằng gọi vợ chồng bà V đến Ngân hàng nhận tiền. Khi đến nơi bà V gặp bà Hằng, ông Mười, ông Sâm; Ngân hàng không cho vợ chồng bà nhận số tiền 3.300.000.000 đồng mà kêu ra ngoài ngồi chờ, lát sau họ đưa tờ giấy nói bà V ghi “đã trả 3.300.000.000 đồng cho ông Sâm”, phải ghi như vậy thì ông Sâm mới lấy tiền được. Ghi xong hai vợ chồng bà về nhà và một lát sau có người đem 3.000.000 đồng trả tiền công cho hai vợ chồng bà. Sau đó vợ chồng của bà không liên hệ với những người đó nữa, đến khi Công an Quận 6 triệu tập điều tra thì bà mới biết bị lừa, bà V liên hệ với bà Hằng hỏi mọi chuyện là như thế nào nhưng bà Hằng cũng nói không biết.

Ngân hàng đưa ra giấy vay nợ về việc bà V nợ ông Trần Trí Sâm thì bà có ý kiến như sau: Bà V không quen biết và không nợ tiền ông Sâm; bà thừa nhận chữ ký trên Giấy vay tiền là của bà; bà chỉ nhớ có ký giấy ghi là đã trả tiền cho ông Sâm để ông được nhận tiền ở Ngân hàng thôi chứ bà không biết về Giấy vay này, không biết ký khi nào; khi Công an Quận 6 mời bà lên lấy lời khai thì bà V và ông Sâm đã cùng xác nhận là không quen biết nhau, không có quan hệ vay mượn tiền, việc lập giấy vay/trả tiền chỉ là hình thức để rút tiền ra thôi. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà cũng đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) do ông Nguyễn Thanh Phước là đại diện hợp pháp trình bày:

Quyền sử dụng 80m² đất, thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 10 tại Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất số CH716155, số vào sổ cấp GCN: CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/3/2017, là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V và ông Nguyễn Quốc N, được

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật sang tên ông bà vào ngày 22/9/2017.

Hiện nay tài sản này đang được thế chấp tại OCB theo Hợp đồng thế chấp số 0255/2017/BĐ ngày 28/9/2017 đã được đăng ký theo đúng quy định, nhằm bảo đảm cho khoản vay 3.300.000.000 đồng của bà V ông N tại OCB theo Hợp đồng tín dụng số 2055/2017/HĐTD-CN ngày 28/9/2017. Quy trình duyệt hồ sơ và cấp tín dụng cũng đúng quy định pháp luật, bà V là người trưởng thành, biết chữ thì khi ký phải biết được mình đang ký văn bản có nội dung thế nào, không thể nói là ai kêu ký gì cũng ký được.

Về những vấn đề bà V trình bày thì Ngân hàng có ý kiến như sau: Khi khách hàng có nhu cầu vay thì nhân viên Ngân hàng được quyền tư vấn ở bất kỳ đâu cho khách hàng thuận lợi; việc Ngân hàng không đưa cho bà V số tiền 3.300.000.000 đồng là vì khi vay bà V có nộp cho Ngân hàng giấy vay chứng tỏ bà V nợ ông Trần Trí Sâm số tiền 3.300.000.000 đồng và yêu cầu Ngân hàng giải ngân bằng hình thức chuyển khoản cho bên mượn tiền, tức ông Sâm.

Ngân hàng xác nhận không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1739/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q về việc:

1.1 Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyền số 8, ngày 29/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q với bên nhận ủy quyền là bà Văn Thị T1;

1.2 Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21508 ngày 30/8/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Văn Thị T1 (đại diện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q) với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N;

1.3 Hủy nội dung thay đổi sang tên ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Thu V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 thực hiện ngày 22/9/2017; đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017. Xác định ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên.

1.4 Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0255/2017/BD, số công chứng 021422 ngày 28/9/2017, lập tại Văn phòng công chứng S, giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Buộc Ngân hàng Thương mại (OCB) (OCB) – Chi nhánh Quận 4 trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q ngày 27/4/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2021 Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10854/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 1739/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: Hợp đồng uỷ quyền vô hiệu do công chứng viên trực tiếp công chứng không kịp thời phát hiện người đến yêu cầu công chứng (ông N, bà Q) và các giấy tờ tùy thân như chứng minh Nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn đương sự trình là giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trương Thu Thủy vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo về mặt thủ tục tố tụng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng mua bán, hợp đồng thế chấp, huỷ cập nhật biến động sang tên và trả lại giấy chứng nhận. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là chưa đầy đủ về quan hệ tranh chấp cần giải quyết. Do đó, đề nghị Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 15/10/2020, bị đơn Văn phòng Công chứng Lương Khánh L có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Văn phòng Công chứng Lương Khánh L với tư cách tham gia tố tụng là bị đơn, là không chính xác, vì căn cứ vào các quy định của Luật Công chứng thì trong trường hợp này phải xác định công chứng viên là bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thủ tục tố tụng dân sự là không đúng, vì những yêu

cầu của nguyên đơn đều là phân dân sự trong vụ án hình sự mà cơ quan điều tra - Công an Quận 6, TP HCM đã khởi tố điều tra về vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Do đó, đề nghị Tòa án Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại Bản án sơ thẩm, chuyển toà bộ hồ sơ vụ án sang cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 để làm rõ trách nhiệm của những người có liên quan.

Ngày 20/10/2020 Ngân hàng TMCP Phương Đông có đơn kháng cáo với nội dung: không đồng ý với kết quả giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0255/2017BD số công chứng 021422 ngày 28-9-2017 lập tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng OCB, buộc Ngân hàng OCB trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CH716155, sổ vào sổ CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28-3-2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/4/2017 và 22/9/2017. Tòa án xét xử như trên là không đúng vì; Ngân hàng OCB cấp tín dụng cho bà V, ông N là đúng quy định của pháp luật và quy định của OCB, do đó Ngân hàng OCB là người thứ 3 ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp của Ngân hàng OCB vô hiệu nhưng không xem xét, hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không xác định trách nhiệm của các cá nhân ai là người phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng. Hiện nay Cơ quan điều tra - Công an Quận 6 mới tạm đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hạn điều tra (Vẫn có thể phục hồi điều tra khi căn cứ tạm đình chỉ không còn). Vì thế việc Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh không đình chỉ hoặc tạm đình chỉ vụ án là không đúng pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 10854/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15-10-2020 của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn và Ngân hàng TMCP Phương Đông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên, đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các đương sự không ai cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay có đủ cơ sở để kết luận Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị huỷ án sơ thẩm là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Toà án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng Công chứng Khánh Linh là bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi có Quyết định tạm đình chỉ vụ án hình sự của Công an Quận 6 thì ông N, bà Q khởi kiện vụ án dân sự là đúng pháp luật. Quá trình cấp tín dụng cho ông N bà V của Ngân hàng TMCP Phương Đông là không đúng quy định của pháp luật. Ông N, bà V xác định việc ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng là do được nhờ, không phải là thật, do đó đây không phải là trường hợp ngay tình như quan điểm của đại diện Ngân hàng Phương Đông trình bày.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng vô hiệu là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phương Đông đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định, nên kháng nghị và kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định số 10854/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2020 của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xét việc rút quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 284 Bộ luật

Tổ tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Bà Trương Thu Thủy - công chứng viên của Văn phòng Công chứng Lương Khánh L là người trực tiếp công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0438, quyển số 8, ngày 29/8/2017, đã không kịp thời phát hiện người đến yêu cầu công chứng (ông N, bà Q) và các giấy tờ tùy thân như chứng minh Nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn đương sự trình là giả mạo. Ông N, bà Q cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên đã có đơn khởi kiện đối với Văn phòng Công chứng Lương Khánh L là đúng theo quy định tại Điều 87; Điều 597 Bộ luật Dân sự và Điều 22; Điều 38 Luật Công chứng. Do đó, căn cứ vào đơn khởi kiện và các yêu cầu của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là Văn phòng Công chứng Lương Khánh L là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không có đương sự nào có yêu cầu khởi kiện đối với công chứng viên Trương Thu Thủy, việc giải quyết vụ án cũng không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ gì của bà Thủy. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Thủy vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Văn phòng Công chứng Lương Khánh L cho rằng bà Thủy gây thiệt hại cho Văn phòng công chứng thì có quyền căn cứ vào Điều 38 Luật Công chứng để khởi kiện bà Thủy bằng một vụ kiện khác.

[5] Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyển số 8, ngày 29/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q với bên nhận ủy quyền là bà Văn Thị T1; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21508 ngày 30/8/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Văn Thị T1 (đại diện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q) với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N; Hủy nội dung thay đổi sang tên ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Thu V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 thực hiện ngày 22/9/2017; đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, sổ vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017. Xác định ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên; Tuyên vô hiệu

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0255/2017/BD, số công chứng 021422 ngày 28/9/2017, lập tại Văn phòng công chứng S, giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc Ngân hàng Thương mại (OCB) (OCB) – Chi nhánh Quận 4 trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q ngày 27/4/2017. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đầy đủ các yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều có liên quan đến các văn bản công chứng mà nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ căn cứ khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là đầy đủ, đúng pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng Lương Khánh L:

[6.1] Như đoạn [3] đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng Công chứng Lương Khánh L là bị đơn trong vụ án là đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Lương Khánh L không có yêu khởi kiện đối với công chứng viên Trương Thu Thủy nên Tòa án không đưa bà Thủy vào tham gia tố tụng. Trường hợp Văn phòng Công chứng Lương Khánh L cho rằng bà Thủy gây thiệt hại cho Văn phòng công chứng thì có quyền căn cứ vào Điều 38 Luật Công chứng để khởi kiện bà Thủy bằng một vụ án dân sự khác.

[6.2] Ngày 12 tháng 6 năm 2018 Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Quận 6 đã khởi tố vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và “Làm giả, tài liệu, con dấu của cơ quan tổ chức”. Quá trình điều tra đã xác định được một số đối tượng dùng thủ đoạn đánh tráo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật của bà Q, ông N, sau đó làm giả giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn và nhờ bà T1, bà V, ông N, ông Sâm, ông Sơn đứng ra nhận uỷ quyền, ký các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp để chiếm đoạt tiền của Ngân hàng. Do thời hạn điều tra đã hết mà không xác định cụ thể các đối tượng thực hiện hành vi lừa đảo, làm giả tài liệu, con dấu nên Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an Quận 6 đã ban hành Quyết định tạm đình chỉ vụ án, nên Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giải quyết vụ án dân sự là đúng pháp luật, không có cơ sở để tạm đình giải quyết vụ án. Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện công chứng viên của Văn phòng Công

chứng Lương Khánh L đã không kịp thời phát hiện người đến yêu cầu công chứng (ông N, bà Q) và các giấy tờ tùy thân như chứng minh Nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn đương sự trình là giả mạo, nên đã tiến hành công chứng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyền số 8, ngày 29/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu là có căn cứ theo đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phương Đông:

[7.1] Ngân hàng TMCP Phương Đông cho rằng việc cấp tín dụng cho bà V, ông N là đúng quy định của pháp luật và quy định của OCB, do đó Ngân hàng OCB là người thứ 3 ngay tình. Xét lập luận này là không có căn cứ, bởi lẽ: 02 Biên bản định giá tài sản là quyền sử dụng 80m² đất tại thửa số 411, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; 01 bản ngày 18/9/2017 và 01 bản ngày 28/9/2017. Nhưng tại thời điểm ngày 18/9/2017 bà V ông N vẫn chưa được cập nhật sang tên chủ quyền sử dụng đất nêu trên. Hồ sơ vay do Ngân hàng cung cấp, thể hiện mục đích vay theo Khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn là để bù đắp khoản tiền ông N bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21508 ngày 31/8/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Văn Thị T1 (đại diện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q) với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N; chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số: 411, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Trong khi đó Theo Hợp đồng tín dụng số 2055/2017/HĐTD-CN ngày 28/9/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N, số tiền vay là 3.300.000.000 đồng. Như vậy, việc cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Phương Đông là không đúng thực tế, không đúng pháp luật. Ngoài ra, phía Ngân hàng Phương Đông đã không trực tiếp xuống thẩm định tài sản thế chấp, thực tế tài sản vẫn đang do ông N, bà Q trực tiếp quản lý, sử dụng. Hơn nữa, như đoạn [6.2] đã phân tích một số đối tượng (chưa rõ nhân thân lai lịch) dùng thủ đoạn đánh tráo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật của bà Q, ông N, sau đó làm giả giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn và nhờ bà T1, bà V, ông N, ông Sâm, ông Sơn đứng ra nhận ủy quyền, ký các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp để chiếm đoạt tiền của Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[8] Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, tại phiên tòa hôm nay không có chứng cứ nào mới làm thay đổi quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phương Đông, chấp nhận đề nghị rút kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định pháp luật.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 273, Điều 284, Điều 290 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 15, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ 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. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng Lương Khánh L.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1739/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q về việc:

1.1 Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04388, quyền số 8, ngày 29/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q với bên nhận ủy quyền là bà Văn Thị T1;

1.2 Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21508 ngày 30/8/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Văn Thị T1 (đại diện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q) với bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N;

1.3 Hủy nội dung thay đổi sang tên ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Thu V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 thực hiện ngày 22/9/2017; đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017. Xác định ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên.

1.4 Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0255/2017/BD, số công chứng 021422 ngày 28/9/2017, lập tại Văn phòng công chứng S, giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Buộc Ngân hàng Thương mại (OCB) (OCB) – Chi nhánh Quận 4 trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CH 716155, số vào sổ cấp CS29211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Huy Thạch ngày 28/3/2017, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q ngày 27/4/2017.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 49943 ngày 16/10/2018 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 92244 ngày 10/8/2020 cùng của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Văn phòng Công chứng Lương Khánh L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông phải chịu mỗi đương sự 300.000 đồng.

Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Văn phòng Công chứng Lương Khánh L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông đã nộp mỗi đương sự 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0093000 ngày 09/11/2020 và số 0092991 ngày 06/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Hoàng Minh Thịnh

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Minh Thịnh