

**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 161/2022/DS-PT

Ngày 22 - 3 - 2022

“V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công  
chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”

**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:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đức Minh

Bà Trần Thị Thu Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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:**  
Ông Nguyễn Văn Đức Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 03 năm 2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 236/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc T**, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 15, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Thái Văn NUQ1, sinh năm 1979 (có mặt);

- Bà Huỳnh Thị Hồng NUQ2, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường P1, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H**, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường P2, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: khu phố 2, phường P3, quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ (do Ngân hàng X cung cấp):

- Khu phố 4, phường P4, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phường P5, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. **Bà NLQ1**, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 15, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. **Bà NLQ2**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 15, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà NLQ2:

- Ông Thái Văn NUQ1, sinh năm 1979 (có mặt);

- Bà Huỳnh Thị Hồng NUQ2, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường P1, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. **Văn phòng Công chứng V;**

Trụ sở: Phường 13, Quận Q7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lại Thị R, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Phường P6, Quận Q7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. **Ngân hàng thương mại Cổ phần X (X);**

Địa chỉ: phường P7, Quận Q7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp:

- Ông NUQ3 (có mặt);

- Ông NUQ4 (có mặt);

- Ông NUQ5 (có mặt);

(Theo giấy ủy quyền số 10/UQ-X-TGD.22.00 ngày 04/01/2022)

Cùng địa chỉ: Phường 10, Quận Q8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. **Ông NLQ3** (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 15, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. **Ông NLQ4**, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 2, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại Cổ phần X (X) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 14/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/7/2020 của nguyên đơn cùng các bản tự khai do người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/8/2015 ông Đặng Ngọc T có mua căn nhà số 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1763/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q6 cấp ngày 07/3/2003 của vợ chồng ông Phạm Tuấn Kiệt, bà Nguyễn Thị Chinh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014563 tại Văn phòng công chứng Q9

, và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Q6 cập nhật biên độ ngày 25/9/2015 đứng tên chủ quyền là ông Đặng Ngọc T và vợ là bà NLQ2.

Tháng 10/2015, ông T ra nước ngoài làm ăn nên có nhờ mẹ ruột là bà NLQ1 trông coi căn nhà trên. Khoảng tháng 01/2016 do nợ nần và cần tiền tiêu xài bà NLQ1 đã thuê người phá kết sắt lấy giấy chủ quyền căn nhà số 83A Nguyễn Sỹ Sách, Phường 15, quận Q1 cùng sổ hộ khẩu, sổ tạm trú của vợ chồng ông T với mục đích thế chấp vay tiền.

Tháng 9/2016, do nợ nần bà NLQ1 tiếp tục lấy giấy tờ chủ quyền căn nhà số 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Văn phòng môi giới nhà đất số 144 Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, quận Q1 để vay tiền. Thông qua bà Nguyễn Thị Kim Ngân và ông Minh, hồ sơ nhà được chuyển cho bà Phú để thế chấp giấy tờ căn nhà này. Sau đó bà NLQ1 đã nhiều lần yêu cầu trả tiền để nhận lại giấy chủ quyền nhưng bà Phú không gặp và cũng không đến lấy tiền lãi. Sau đó, bà NLQ1 phát hiện căn nhà này đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1977, địa chỉ: 5D Trần Thủ Độ, phường P2, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên sở hữu cho đến nay.

Ông T xác định căn nhà này là tiền bạc mà vợ chồng ông tiết kiệm do làm việc vất vả trong nhiều năm mới mua được, nay bà NLQ1, bà H làm thủ tục công chứng mua bán chuyển nhượng sang tên trái pháp luật đã gây thiệt hại về tài sản cho vợ chồng ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa xử:

Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà số 007020 lập tại Văn phòng công chứng V ngày 08/07/2016 đối với căn nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, TP.Hồ Chí Minh.

Tuyên hủy nội dung cập nhật đứng tên bà Nguyễn Thị Minh H ngày 21/7/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1763/2003 ngày 07/3/2003.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp 276/HĐTC-X-CNCL ngày 04/08/2016 giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng TMCP X (X) – CN Chợ Lớn đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ 279 tại địa chỉ 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6.

Công nhận quyền sở hữu nhà, đất tại địa chỉ số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Ngọc T và bà NLQ2. Sau khi bản án của Tòa án tuyên có hiệu lực pháp luật, ông Đặng Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X sau đây viết tắt là (Ngân hàng X), ông NUQ1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến như sau: Ông T, bà NLQ2 không trực tiếp mua bán, chuyển nhượng, cũng không ủy quyền cho bất cứ ai mua bán chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bà Nguyễn Thị Minh H nên hợp đồng mua bán công chứng sang tên cho bà H là không hợp pháp, bà H không có quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên, do đó hợp đồng thế chấp của bà H với Ngân hàng X không có giá trị pháp lý. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ đối với bà H của Ngân hàng X. Bà H vay tiền của ngân hàng thì trách nhiệm thanh toán khoản vay là của bà H, ông T và bà NLQ2 không có nghĩa vụ trả số tiền vay của bà H cho ngân hàng bằng tài sản hợp pháp của ông T và bà NLQ2. Hiện nay, giấy tờ nhà đất số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6 do Ngân hàng X đang giữ nên nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy tờ cho nguyên đơn.

Ông NUQ1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà NLQ2 trình bày: Bà NLQ2 là vợ ông T, căn nhà đất số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông T bà NLQ2. Bà NLQ2 thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh H đã được triệu tập hợp lệ theo quy định nhưng trong suốt quá trình thụ lý giải quyết cho đến phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do.

*Đại diện Ngân hàng TMCP X ông NUQ3 và ông NUQ4 trình bày:*

Ngày 04/08/2016, Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Chợ Lớn (X) và bà Nguyễn Thị Minh H có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 276/HĐTD-X-CNCL.16, trong đó Ngân hàng X cho khách hàng vay số tiền: 2.500.000.000 đồng, mục đích vay hoàn tiền mua thửa đất số 512, tờ bản đồ số 279 tọa lạc tại địa chỉ 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được quy định trên Bảng kê rút vốn là 11,2%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Việc cho vay là hợp pháp theo đúng quy định pháp luật. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Minh H đã ký Hợp đồng thế chấp số 276/HĐTC-X-CNCL.16 ngày 04/08/2016 thế chấp cho Ngân hàng X: Bất động sản tại số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường P5, Quận Q6, Tp HCM, chi tiết như sau :

Đất ở: Thửa đất số: 638-34, Tờ bản đồ số: 05 Phường 12, DT: 114,94m<sup>2</sup>.

Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng: 20,96m<sup>2</sup>, DT xây dựng: 20,96m<sup>2</sup>; Kết cấu nhà: Vách gạch, mái tôn; Số tầng: 01 + sân.

Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản bao gồm:

Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 70125155090B. Hồ sơ gốc số 1763/2003 do UBND quận Q6 cấp ngày 07/03/2003, cập nhật thay đổi số thửa và số tờ bản đồ ngày 25/09/2015 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/07/2016.

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H201642754/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế quận Q6 ngày 15/07/2016.

Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007002 ngày 08/07/2016 được Văn phòng Công chứng V chứng thực.

Trong quá trình lập hồ sơ cho bà H vay, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý, bà H có đưa Ngân hàng xuống để thẩm định nhà đất, có tiến hành khảo sát, đo đạc, thời điểm thẩm định nhà đất mới sang tên cho bà H khoảng 1 tháng, trên đất là nhà cấp 4 làm xưởng gỗ, công nhân làm việc tại xưởng gỗ cho biết là người thuê nhà thuê của chủ cũ, chuẩn bị dọn đi, khi đến Ngân hàng không gặp trực tiếp được người thuê, cũng không biết được người cho thuê là ai, không thu thập được hợp đồng thuê. Việc Ngân hàng X cho bà H vay là hoàn toàn hợp lệ, hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý, tuy nhiên hiện nay bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phía ngân hàng chính thức thu hồi nợ.

Nay, Ngân hàng X yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Minh H trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (X) theo Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD-X-CNCL-16 ngày 04/8/2016, với số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/7/2020 là 3.928.620.726 đồng (trong đó: Vốn gốc 2.491.650 đồng, lãi trong hạn 992.759.398 đồng, lãi quá hạn 121.545.762 đồng, lãi phạt chậm thanh toán lãi 322.655.566 đồng) và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 15/7/2020 trên nợ gốc với mức lãi suất phạt quá hạn tại Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD-X-CNCL-16 ngày 04/8/2016 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà H không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 70125155090B, hồ sơ gốc số 1763/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q6 cấp ngày 07/3/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/7/2016 để thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Minh H theo Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD-X-CNCL-16 ngày 04/8/2016.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng V có người đại diện hợp pháp là bà Lại Thị R trình bày:*

Ngày 08/7/2016, Văn phòng Công chứng V có nhận yêu cầu công chứng của bà NLQ2, sinh năm: 1984, về việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất tọa lạc tại thửa đất số: 638-34, (thửa đất số mới: 512), Tờ bản đồ số: 05 Phường 12, (Tờ bản đồ số mới: 279), địa chỉ: 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo chức năng và phạm vi thẩm quyền của mình, căn cứ vào các quy định tại Luật Công chứng và các quy định pháp luật có liên quan, Văn phòng Công chứng V đã thụ lý hồ sơ.

Sau khi thực hiện đủ các thủ tục theo quy định pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công chứng V đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 007002 vào ngày 08/7/2016.

Hồ sơ công chứng thể hiện ông Đặng Ngọc T bị tai nạn ở chân, đi lại khó khăn nên có yêu cầu công chứng ngoài trụ sở, cụ thể là tại địa chỉ: 01 Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm công chứng, ông Đặng Ngọc T, bà NLQ2 (bên bán) và bà Nguyễn Thị Minh H (bên mua) đủ năng lực hành vi dân sự, đã nghe Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ của bên mua và bên bán; các bên đã tự đọc lại Hợp đồng, tự cam kết đã đọc và đồng ý trước khi ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Công chứng viên đã tuân thủ về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng giữa các bên theo Luật Công chứng, đã chứng nhận Hợp đồng và giao cho khách ngay trong ngày.

Ngày 05/9/2016, Văn phòng công chứng V có nhận được văn bản số: 7992/CNQ12-HC ngày 31/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q72 có nội dung liên quan đến bà Nguyễn Thị Minh H. Nghi ngờ các giao dịch khác của bà H cũng có vấn đề, Công chứng viên đã tiến hành xác minh. Tại địa chỉ 83A Nguyễn Sĩ Sách, Phường 15, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng viên gặp bà NLQ1 (tự khai là mẹ ruột của ông Đặng Ngọc T), bà NLQ1 khẳng định con trai và con dâu bà (ông T và bà NLQ2) hiện đang ở nước ngoài nên không thể có việc ký bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Toàn bộ hồ sơ bản chính liên quan đến nhà đất địa chỉ: 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh ban đầu do bà NLQ1 cất giữ, vì cần tiền làm ăn nên bà NLQ1 đã mang toàn bộ hồ sơ bản chính nêu trên để thế chấp vay tiền bên ngoài với số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) và giao toàn bộ hồ sơ bản chính cho Văn phòng nhà đất tại địa chỉ: 144 Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là giao cho người phụ nữ tên Ngân (số điện thoại 0914701175) và người đàn ông tên Minh (số điện thoại 0903 376 289). Việc giao nhận hồ sơ, giấy tờ nêu trên không có lập biên nhận. Bà Thái xác định đã nhận số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Công chứng viên đã tiến hành các thủ tục để ngăn chặn các giao dịch dân sự có thể phát sinh đối với tài sản trên tại các cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, ngày 27/9/2016, bà Lại Thị R - Công chứng viên Văn phòng công chứng V đã làm đơn tố giác tội phạm gửi Công an Quận Q7 (theo Giấy biên nhận ngày 27/9/2016). Hiện nay, vụ việc đang được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q7 thụ lý. Theo thông tin trên hệ thống dữ liệu chung của công chứng thì hiện nay nhà đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Chợ Lớn.

Ngày 20/01/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Quận Q7 đã có văn bản thông báo chưa đủ căn cứ để khởi tố vụ án hình sự: “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức và lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Khi nào phát hiện Hà cùng đồng

bọn, Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Quận Q7 tiếp tục điều tra làm rõ để xử lý các đối tượng theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng công chứng V đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

1. Công chứng viên Văn phòng công chứng V đã thực hiện đủ các thủ tục theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014. Tại thời điểm công chứng, ông Đặng Ngọc T, bà NLQ2, bà Nguyễn Thị Minh H đủ năng lực hành vi dân sự, đã nghe Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ của bên mua và bên bán. Các bên đã tự đọc lại Hợp đồng, tự ghi đã đọc và đồng ý trước khi ký tên, ghi rõ họ tên vào Văn bản công chứng và điểm chỉ trong bản lưu tại Văn phòng công chứng. Công chứng viên sau khi kiểm tra giấy tờ nhân thân, kiểm tra các thông tin ngăn chặn, đã chứng nhận giao dịch. Việc giả mạo giấy tờ, giả mạo chủ sở hữu Công chứng viên cũng chỉ là nạn nhân trong vụ việc nêu trên bởi lẽ việc giả mạo giấy tờ, giả mạo người diễn ra quá tinh vi, có sự sắp xếp, chủ mưu từ trước và hơn hết có sự hỗ trợ của máy móc, phương tiện kỹ thuật hiện đại mà ngay cả cơ quan chuyên môn về giám định có máy móc, phương tiện kỹ thuật hỗ trợ khi được yêu cầu giám định cũng phải mất thời gian dài mới thực hiện được. Với sự giả mạo hoàn hảo, tinh vi có dự mưu bàn bạc tính toán kỹ từ trước như trên, nên Công chứng viên không thể phát hiện được giấy tờ giả, chủ thể giả tham gia giao dịch.

Ngay khi phát hiện thông tin có hồ sơ nghi vấn giả mạo do Ủy ban nhân dân Quận Q72 cung cấp, Công chứng viên đã ngay lập tức rà soát lại toàn bộ các hồ sơ có liên quan đến đối tượng Nguyễn Thị Minh H, ngay trong ngày 05/9/2016 và những ngày sau đó Công chứng viên đã tự mình đến các địa chỉ trong hồ sơ đã chứng nhận để xác minh có hay không có việc giả mạo chủ thể để thực hiện giao dịch dân sự nêu trên và báo cáo Trưởng Văn phòng để kịp thời làm đơn tố giác tội phạm gửi Công an Quận Q7 đồng thời làm thủ tục ngăn chặn việc thực hiện các giao dịch dân sự có liên quan đến các tài sản nghi là bị giả mạo về chủ thể trên mạng thông tin công chứng nhằm ngăn chặn mọi hậu quả pháp lý có thể phát sinh (nếu có). Vì vậy, trong trường hợp này, Công chứng viên không có lỗi dù là lỗi cố ý hoặc vô ý, do đã làm hết chức trách, nhiệm vụ của mình khi công chứng hồ sơ, như căn cứ đã được trình bày ở trên.

2. Nhận thấy bên yêu cầu công chứng và bên tham gia ký Hợp đồng 007002 vào ngày 08/7/2016 có dấu hiệu *“giả mạo người yêu cầu công chứng; cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo, sửa chữa, tẩy xóa giấy tờ, văn bản trái pháp luật”*, hành vi này đã vi phạm điều cấm của pháp luật, làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Lỗi hoàn toàn do các đối tượng giả mạo người yêu cầu công chứng và cá nhân bà H cũng có dấu hiệu cấu kết, đồng phạm trong vụ việc này. Do đó, Văn phòng công chứng V đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan điều tra tiến hành xem xét dấu hiệu tội phạm trong vụ việc này để xử lý theo đúng trình tự, thẩm quyền.

3. Trường hợp có căn cứ giải quyết vụ việc theo trình tự tố tụng dân sự và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà NLQ1 trình bày:*

Ông Đặng Ngọc T là chủ sở hữu căn nhà địa chỉ căn nhà 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 10/2015, ông Đặng Ngọc T ra nước ngoài làm ăn có nhờ bà NLQ1 trông coi căn nhà trên. Trong thời gian ông T ra nước ngoài, vì thiếu hiểu biết quy định của pháp luật, bị người xấu dụ dỗ tham gia một số việc không phù hợp nên rơi vào cảnh nợ nần. Do thiếu tiền nhiều người, túng quẫn nên bà NLQ1 đã lấy toàn bộ giấy tờ tùy thân của ông T, bà NLQ2 (vợ ông T) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp vay tiền.

Tháng 01/2016, bà NLQ1 được người giới thiệu liên hệ Văn phòng môi giới nhà đất số 144 Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh để ký một số giấy tờ và thế chấp giấy tờ nhà 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6 cho Văn Phòng môi giới nhà đất số 144 Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, quận Q1 để vay tiền. Thông qua bà Nguyễn Thị Kim Ngân và ông Minh để vay tiền. Biết ông T sắp về nước nên bà NLQ1 nhiều lần yêu cầu trả tiền để nhận lại giấy chủ quyền nhà 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà Phú không gặp và cũng không đến lấy tiền lãi. Bà chỉ biết và liên hệ với những người này qua số điện thoại họ cung cấp bà không biết địa chỉ của họ.

Bà Thái xác nhận có đi vay 300 triệu đồng, có cầm giấy tờ căn nhà số 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng việc công chứng sang tên cho bà H tôi hoàn toàn không biết.

Ngày 06/9/2016 bà NLQ1 phát hiện căn nhà này đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H theo Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0070201 đề ngày 08/7/2016 lập tại Văn phòng công chứng V và căn nhà này bà H đã thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, bà đã liên hệ với Văn phòng công chứng V để làm rõ thì phát hiện có sự khác biệt giữa chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng này được lập tại Văn phòng công chứng V với dấu vân tay trong chứng minh nhân dân của ông T và chữ ký của ông T trong các hợp đồng khác. Nghi ngờ có sự giả mạo chữ ký nên tại Văn phòng công chứng V bà đã yêu cầu lập biên bản ghi nhận sự việc.

Nay ông T đã khởi kiện vụ án ra tòa, bà cũng có ý kiến như ông T đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà này, hợp đồng thế chấp mà bà H đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng X và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên bà H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nêu trên.



*Ông NLQ4 trình bày:* Ông là cậu ruột của Đặng Ngọc T, sau khi sự việc xảy ra thì Tuấn có nhờ tôi quản lý trông coi nhà 67/343 O Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông có cùng ý kiến với nguyên đơn. Nhà hiện nay Tuấn cho ông NLQ3 thuê làm xưởng mộc, hàng tháng ông thu chuyển tiền cho thuê nhà cho Tuấn. Đối với vụ kiện này, ông xin có ý kiến như sau: Qua tìm hiểu chủ cũ trước khi bán cho ông T và người đang thuê nhà là ông NLQ3 thì họ cho biết họ chưa bao giờ gặp ngân hàng đến xem xét thẩm định, như vậy Ngân hàng đã không làm thủ tục thẩm định trước khi cho vay nên việc cho vay là không hợp lệ. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của Tuấn.

*Ông NLQ3 trình bày:* Ông NLQ3 thuê nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Tuấn Kiệt để làm xưởng mộc, đến năm 2015 thì ông Kiệt bán căn nhà này cho ông T. Từ đó ông tiếp tục thuê và trả tiền thuê hàng tháng cho ông T thông qua ông NLQ4 là cậu của ông T. Ông NLQ3 không tranh chấp gì với ông T. Ông xác nhận không biết bà H và cũng không có ai tên Hà đến nhà này. Việc bà H mua căn nhà này và thế chấp căn nhà để vay tiền ông NLQ3 không biết vì không bao giờ thấy gặp bà H hay nhân viên ngân hàng nào đến căn nhà này. Và cho đến bây giờ ông vẫn quản lý sử dụng và trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông T. Đối vụ án này ông không có yêu cầu độc lập, đề nghị xử theo quy định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 236/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ Điều 128, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 94, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007020 được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 08/7/2016 đối với căn nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 276/HĐTC-X-CNCL.16 04/8/20016 giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X phải trả cho ông Đặng Ngọc T và bà NLQ2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1763/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q6 cấp ngày 07/3/2003.

Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H201642754/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế quận Q6, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đặng Ngọc T và bà NLQ2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai để cập nhật điều chỉnh biến động khôi phục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình. Trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X không giao trả các bản chính giấy tờ nêu trên thì ông T và bà NLQ2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X tổng số nợ theo hợp đồng tính từ ngày 21/10/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.131.355.583 đồng (trong đó; Nợ gốc 2.491.650.000 đồng + Lãi trong hạn 1.092.783.543 đồng + Lãi quá hạn 150.201.106 đồng + Phạt chậm thanh toán 396.720.934 đồng).

Kể từ ngày 16/10/2018, bà Nguyễn Thị Minh H 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 TMCP X thì lãi suất mà bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP X theo bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP X.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X về yêu cầu phát mãi căn nhà và đất số 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, TPHCM để bảo đảm thi hành án.

4. Bà H được quyền khởi kiện tranh chấp giải quyết hậu quả do Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhà số 007020 được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 08/7/2016 vô hiệu đối với những người mạo danh ông Đặng Ngọc T, bà NLQ2 bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/12/2020, người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Cụ thể, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần X, tuyên buộc bà Nguyễn Thị Minh H trả nợ vay tính đến hết ngày 16/12/2020 như sau:

+ Vốn gốc: 2.491.650.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 1.092.783.543 đồng

+ Lãi quá hạn: 150.201.106 đồng

+ Lãi phạt chậm thanh toán lãi: 396.720.943 đồng.

Tổng cộng : 4.131.355.583 đồng.

Và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 17/12/2020 trên nợ gốc với mức lãi suất phạt quá hạn tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 276/HĐTD-X-CNCL.16 ngày 04/3/2016 cho đến ngày thực thanh toán hết nợ.

Đề nghị Tòa tuyên phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại số 67/343O Phan Huy Ích, Phường P5, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7012515090B, hồ sơ gốc số 1763/2003 do UBND quận Q6 cấp ngày 07/3/2003, cập nhật thay đổi số thửa và số tờ bản đồ ngày 25/9/2015 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/7/2016) để thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Minh H tại X theo Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD-X-CNCL.16 ngày 04/8/2016.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì án sơ thẩm chưa bảo vệ người thứ ba ngay tình trong khi Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định để ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Về thủ tục: cần xem xét tư cách người được ủy quyền của bà NLQ2 vì hiện tại ông T đang ở Ucraina đang có giao tranh nên không rõ còn sống hay đã chết. Từ đầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh hành vi của bà NLQ1 vì bà đã nhiều lần tự ý lấy giấy tờ nhà của ông T đi cầm cố để vay nợ nhưng vẫn không xác minh việc bà NLQ1 có đưa người đi giả làm ông T, bà NLQ2 ký văn bản công chứng mà mặc nhiên đổ việc này cho bà H trong khi bà H luôn vắng mặt, bà NLQ1 cũng không đến tòa để đối chất làm rõ. Ngoài ra, Tòa án còn đưa sót người tham gia tố tụng là bà Ngân, bà Phúc mà bà NLQ1 đã vay tiền và đưa giấy tờ nhà của ông T; không đưa Công ty Bến Thành là đơn vị thẩm định tài sản thế chấp của bà H tham gia tố tụng vì trên cơ sở thẩm định của công ty này Ngân hàng mới ký hợp đồng thế chấp tài sản; chưa đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vào để xác định các bên đến đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không đưa Ủy ban nhân dân tham gia tố tụng khi hủy văn bản cá biệt.

Về phía phòng công chứng đã sai nhưng án sơ thẩm không đề cập trách nhiệm là thiếu sót.

Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần X cũng xác định Hợp đồng tín dụng đã ký cho bà H vay số tiền là 2.500.000.000 đồng, mục đích vay để hoàn trả tiền mua nhà, đất và bà H thế chấp bằng chính nhà, đất sắp mua của ông T, bà NLQ2. Bà H yêu cầu giải ngân toàn bộ số tiền vay cho người thân của bà. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ghi số tiền chuyển nhượng giữa hai bên là 500.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định việc chuyển nhượng nhà, đất theo Hợp đồng mua bán nhà số 007020 lập tại Văn phòng công chứng V ngày 08/7/2016 đối với căn nhà số 67/343O Phan Huy Ích, Phường P5, quận

Q6, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện không có ý kiến chấp thuận của ông T, bà NLQ2 vì thời điểm các bên ký Văn bản công chứng ông bà đang ở nước ngoài. Xuất phát từ việc bà NLQ1 vay tiền và giao giấy tờ nhà đang được vợ chồng ông T nhờ trông giữ cho người khác dẫn đến căn nhà bị chuyển nhượng bất hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Minh H. Bà H tiếp tục mang giấy tờ nhà để thế chấp vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần X và bỏ mặc khoản nợ không thanh toán chứng tỏ có sự gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T nên Hợp đồng thế chấp này cũng không hợp pháp. Đối với việc bà H thế chấp tài sản để vay tiền thì Ngân hàng đã không thực hiện thẩm định người trực tiếp sử dụng tài sản. Ông NLQ3 là người thuê căn nhà trên của ông T nhưng cũng đã xác định không thấy bà H hoặc bất kỳ ai bên phía Ngân hàng xuống xác minh ai là chủ sử dụng nhà, đất này. Đối với việc ủy quyền, hiện nay không có tin tức là ông T đã mất nên văn bản ủy quyền vẫn còn hiệu lực.

Đối với bà NLQ1, bà có lỗi với các con trong việc mang giấy tờ đi cầm cho người khác nhưng đây là việc nội bộ gia đình nên lý lẽ mà ngân hàng đặt ra là không có cơ sở. Lỗi của Ngân hàng là không xác minh thực địa để xác định người thực tế sử dụng mới nhận thế chấp. Khi giải ngân không xác minh quan hệ của người được thụ hưởng với người đứng tên vay tiền nên Ngân hàng có lỗi hoàn toàn trong quá trình cho vay và nhận thế chấp.

Án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Văn phòng công chứng V cho rằng do bên yêu cầu công chứng trình bày ông T đang bị thương nên yêu cầu công chứng ngoài trụ sở, khi Công chứng viên đến địa điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì thấy người được giới thiệu là ông T bị thương ở chân nên đã thực hiện công chứng theo yêu cầu của hai bên sau khi kiểm tra giấy tờ tùy thân. Sau này Công chứng viên mới phát hiện vụ việc đã chủ động trình báo cơ quan chứng năng và xem lại thì giấy tờ tùy thân cũng bị làm giả nên ngay thời điểm công chứng đã không phát hiện việc ông T, bà NLQ2 bị người khác giả mạo.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ đúng quy định; về tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn chưa có tài liệu, chứng cứ nào về việc chấm dứt ủy quyền như Ngân hàng Thương mại cổ phần X trình bày; các tài liệu chứng cứ của vụ án đã được tòa án cấp sơ thẩm thu thập và thực hiện công khai nên đủ cơ sở để giải quyết quan hệ tranh chấp.

Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần X yêu cầu sửa án sơ thẩm – không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng để buộc bà H trả nợ và yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nhận thấy, theo Văn bản công chứng số 007020 việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng của bà H được Văn phòng Công chứng V công chứng vào ngày 08/7/2016, thời điểm này ông T, bà NLQ2 không có mặt ở Việt

Nam nên không phải là người ký vào văn bản công chứng. Bà H đã được cập nhật biến động sang tên và mang giấy tờ nhà, đất đi thế chấp để vay tiền của Ngân hàng. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng đã không xác minh về chủ sử dụng tài sản nên án sơ thẩm đã tuyên hủy Văn bản công chứng, hủy nội dung cập nhật biến động, hủy Hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng chỉ xuất trình các tài liệu thẩm định của Công ty Bến Thành để cho rằng đã dựa vào tài liệu này để chấp nhận cho vay và nhận thế chấp. Tuy nhiên, vì người đang thuê nhà của ông T đã khai không thấy bà H hoặc người nào khác đến xác minh việc người đang thực tế sử dụng nhà, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 500.000.000 đồng nhưng bà H thế chấp vay 2.500.000.000 đồng với mục đích trả tiền mua nhà và giải ngân cho người khác không phải bên bán nhà cũng được ngân hàng chấp nhận. Đây là sai sót về thủ tục của bên cho vay. Thực tế vay tiền xong bà H cũng chỉ đóng lãi, gốc một kỳ sau đó không liên hệ được. Cho nên, lý lẽ của người kháng cáo nêu tại phiên tòa cùng với chứng cứ này vẫn không làm thay đổi bản chất của vụ việc. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: quá trình tiến hành tố tụng ở cấp sơ thẩm đã được thực hiện đúng quy định. Án sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết và loại tranh chấp là có cơ sở. Riêng việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần X chỉ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong khi đương sự này có yêu cầu độc lập là chưa chính xác. Thực tế cấp sơ thẩm đã tiến hành nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng và có tiến hành cho nộp tiền tạm ứng án phí và có nhận định, phân tích và quyết định về yêu cầu độc lập của Ngân hàng nên không phải là vi phạm nghiêm trọng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách của Ngân hàng Thương mại cổ phần X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cho đầy đủ, đúng quy định.

Trừ người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của bà NLQ1, bà NLQ2 và người kháng cáo có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Đối với khiếu nại của người kháng cáo về tư cách của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thấy rằng căn cứ khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự quy định: cá nhân, pháp nhân có quyền ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, việc ủy quyền này đã được công chứng hợp lệ cho đến khi kết thúc. Việc ủy quyền chỉ chấm dứt khi hết thời hạn ủy quyền hoặc công việc được thực hiện xong; có sự việc hủy văn bản ủy quyền; bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền chết .... Đến thời điểm này không có tài liệu nào

về việc chấm dứt ủy quyền hoặc tài liệu là ông T đã chết nên Văn bản ủy quyền vẫn còn giá trị pháp lý.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện với 03 nội dung:

Yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà số 007020 lập tại Văn phòng công chứng V ngày 08/7/2016 đối với căn nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Minh H đối với căn nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh (thực tế là phần chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Minh H);

Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 276/HĐTC-X-CNCL.16 ngày 04/8/20016 giữa bà H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X - Chi nhánh Chợ Lớn.

Ngoài ra, Ngân hàng cũng có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa giải quyết hợp đồng vay tài sản cùng với giải quyết tài sản thế chấp đảm bảo để buộc bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Căn cứ vào nội dung khởi kiện và yêu cầu độc lập, tài liệu chứng cứ được thu thập, lời khai của các bên đương sự cùng kết quả thẩm tra thực tế, bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và phán quyết chi tiết, phù hợp với tiến trình tố tụng, với quá trình lập văn bản chuyển nhượng nhà, đất có tranh chấp. Sự việc chuyển nhượng được phát hiện có vi phạm do lừa dối từ phía nguyên đơn và cả Công chứng viên đã trực tiếp thực hiện công chứng cho giao dịch này là bà Lại Thị R – Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng V. Lời trình bày của người có liên quan là bà NLQ1 đã thể hiện nguồn cơn của việc tài sản của ông T bị chuyển nhượng trái pháp luật do bà NLQ1 tự ý mang giấy tờ nhà của ông T nhờ giữ hộ đi vay tiền của cá nhân khác trong khi ông T và vợ đang ở nước ngoài. Văn bản xác minh số 2355/QLXNC-P5 ngày 27/7/2020 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh cung cấp cùng với danh sách khách xuất nhập cảnh là chứng cứ khách quan nhất chứng minh vào thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng bởi Phòng Công chứng V ngày 25/8/2015 thì vợ chồng ông T, bà NLQ2 không có mặt tại Việt Nam. Thực tế khi tiến hành thủ tục cho vay, dù mục đích vay được xác định là trả tiền mua nhà nhưng Ngân hàng đã không thu thập được chứng cứ về việc giao nhận tiền chuyển nhượng, giao nhận nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ngân hàng cho rằng do bà H đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên không cần xác minh bên chuyển nhượng. Song vẫn không giải thích được việc bà H vay tiền với mục đích trả tiền mua nhà, đất và thế chấp bằng chính tài sản được cho là hình thành từ vốn vay nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị 500.000.000 đồng thì Ngân hàng lại ký cho vay 2.500.000.000 đồng; khi

giải ngân thì chuyển tiền cho một người khác chứ không phải bên chuyển nhượng. Ngoài ra, nhà đất mang thế chấp đang có người thuê là ông NLQ3 thì người thu tiền vẫn là ông NLQ4 nhận hộ cho ông T; bà H chưa từng tiếp nhận quyền quản lý căn nhà nêu trên và ông NLQ4, ông T cũng trình bày không có ai đến xác minh người thực tế sử dụng nhà, đất.

Vì vậy, án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nói trên vô hiệu và không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án vì bà H không có mặt trong suốt quá trình tố tụng và chưa đủ tài liệu chứng cứ về việc giao nhận tiền giữa hai bên đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Do Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà H bị xác định vô hiệu nên yêu cầu về hủy phần cập nhật biến động tài sản trên sang tên bà H là có cơ sở. Điều này dẫn đến việc ông T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà H với Ngân hàng Thương mại cổ phần X là tất yếu bởi lẽ hợp đồng thế chấp chưa phải là việc chuyển giao tài sản và ngân hàng cũng có lỗi trong quá trình thẩm định tài sản thế chấp do không thực hiện đầy đủ các quy định của Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng như án sơ thẩm đã nhận định nên không được xem là bên thứ ba ngay tình.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần X về việc xác định nghĩa vụ trả nợ của bà H theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 276/HĐTD – X-CNCL.16 ngày 04/8/2016, căn cứ vào chứng cứ đã thu thập nhận thấy yêu cầu này là có cơ sở và trong quá trình vay bà H chỉ mới trả được nợ gốc 8.350.000 đồng cùng tiền lãi 34.180.000 đồng. Theo bảng chiết tính của Ngân hàng số tiền bà H phải thanh toán cho ngân hàng đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 4.131.355.583 đồng và được án sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định của Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và nội dung hợp đồng đã giao kết.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ do tài sản này không phải là tài sản hợp pháp của bà H mà có nguồn gốc từ giao dịch dân sự vô hiệu và Ngân hàng có lỗi khi thực hiện các thủ tục cho vay, không phải là bên thứ ba ngay tình nên án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Các quyết định của án sơ thẩm về việc tách ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện dân sự khác, về án phí là đúng quy định.

### [3] Về yêu cầu kháng cáo:

Nhận thấy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới ngoài tài liệu thẩm định của Công ty Bến Thành và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét việc đưa thiếu người tham gia tố tụng cũng như án sơ thẩm chưa làm rõ vai trò của bà NLQ1 trong quá trình vay mượn tiền và việc ký Hợp đồng công chứng. Như phân tích trên thấy rằng quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm các chứng cứ đã được thu thập đủ để giải quyết toàn bộ các tranh chấp trong vụ kiện, tài liệu về quá trình thẩm định tài sản thế chấp không có cơ sở làm thay đổi bản chất vụ việc.

Xét án sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ, xác đáng và đúng pháp luật các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

Điều 128, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 94, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007020 được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 08/7/2016 đối với căn nhà 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 276/HĐTC-X-CNCL.16 04/8/20016 giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X phải trả cho ông Đặng Ngọc T và bà NLQ2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1763/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q6 cấp ngày 07/3/2003. Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H201642754/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế quận Q6, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đặng Ngọc T và bà NLQ2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai để cập nhật điều chỉnh biến động khôi phục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình. Trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X không giao trả các bản chính giấy tờ nêu trên thì ông T và bà NLQ2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X tổng số nợ theo hợp đồng tính từ ngày 21/10/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.131.355.583 đồng (trong đó; Nợ gốc 2.491.650.000 đồng+ Lãi trong hạn



1.092.783.543 đồng + Lãi quá hạn 150.201.106 đồng + Phạt chậm thanh toán 396.720.934 đồng).

Kể từ ngày 16/10/2018, bà Nguyễn Thị Minh H 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 TMCP X thì lãi suất mà bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP X theo bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP X.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X về yêu cầu phát mãi căn nhà và đất số 67/343O Phan Huy Ích, Phường 12, quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm thi hành án.

4. Bà H được quyền khởi kiện tranh chấp giải quyết hậu quả do Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhà số 007020 được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 08/7/2016 vô hiệu đối với những người mạo danh ông Đặng Ngọc T, bà NLQ2 bằng một vụ kiện dân sự khác.

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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do Ngân hàng Thương mại cổ phần X đã nộp theo biên lai số AA/2019/0093477 ngày 05/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thành án phí.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP, (TVN).

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

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**