

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 263/2024/DS-PT

Ngày: 29- 03- 2024

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán: :Bà Phan Thị Tú Oanh

:Bà Phạm Thị Kim.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn  
Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 03 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành  
phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLPT-DS, ngày 03 tháng 01 năm  
2024, 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: 347/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Tòa án  
nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 796/2024/QĐ-PT ngày  
22/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 2775/2024/QĐ-PT ngày  
13/03/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

**2. Bị đơn:** Văn phòng C4 (tên cũ: Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: Số E đường L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1954 - Đại diện (Có đơn xin xét xử  
vắng mặt).

Cùng địa chỉ trên.

(Giấy ủy quyền ngày 25/7/2022).

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

1. Ông Lê Chí D, sinh năm 1960;

Địa chỉ liên lạc: Số E đường L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1954 - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ trên.

(Giấy ủy quyền ngày 25/7/2022).

2. Ông Đinh Công C1, sinh năm 1971(Có mặt);

Địa chỉ: Số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1971(Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Hiện đang bị giam tại trại giam Công an Thành phố C.

4. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A (số mới: 536/26) đường A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Trụ sở: Số A đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 – Đại diện (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Sa R (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Lâu E, số E đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 08/8/2023).

6. Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số B đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh C2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H;

Địa chỉ: Số A đường P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Nguyễn Thị C3, sinh năm 1987 - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: số E đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 20/6/2022).

**4. Người kháng cáo:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 21/02/2020, ngày 01/3/2020; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/5/2020, ngày 20/11/2020; Bản tự khai ngày 29/01/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Nhà, đất tại địa chỉ: số C Đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà và ông Đinh Công C1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012.

Năm 2018, do cần tiền để chữa bệnh, bà vay của bà Nguyễn Thị P1 số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 01 (Một) năm. Tuy nhiên, sau khi trừ các khoản tiền lãi phải trả trước và các chi phí khác, số tiền thực tế, bà P1 đưa cho bà là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Ngày 18/01/2018, bà giao Bản chính Giấy chứng nhận nhà, đất nêu trên cho bà P1. Hai bên lập Giấy viết tay, ghi nhận việc vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thế chấp không có Phòng công chứng, chứng nhận. Khoảng vài tháng sau, do không liên lạc được với bà P1, bà đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì được biết nhà, đất tại địa chỉ: số C Đường số A đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, có Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/02/2018 và Giấy chứng nhận sang tên cho ông P đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vào ngày 27/02/2018.

Bà C khai, vợ chồng bà chưa gặp mặt ông P lần nào, không có ký hợp đồng bán nhà và không có nhận tiền bán nhà, đã có người khác, giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà, qua mặt Công chứng viên để ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, ngày 24/5/2018, bà gửi đơn tố giác sự việc đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà được hướng dẫn nộp đơn khởi kiện ra Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C yêu cầu giải quyết những vấn đề như sau:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 6881, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2018 là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật ngày 06/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Chuyển nhượng cho ông Lê Văn P”

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 cho bà C và ông C1.

*Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí D vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có cùng ý kiến như sau:* Ngày 01/02/2018, Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C4), có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên chuyển nhượng là ông C1, bà C với Bên nhận chuyển nhượng là ông P.

Ông Lê Chí D là Công chứng viên thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên. Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng có xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu đầy đủ bản chính các giấy tờ theo luật định, kiểm tra thông tin đương sự tham gia giao dịch, nội dung thoả thuận và các điều khoản trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật, nhà đất không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Do vậy, Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Sau khi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xác minh sự việc, qua kiểm tra mới biết các giấy tờ, chứng minh nhân dân đang lưu tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N1 đã bị làm giả. Nay, Văn phòng C4 Nguyễn Lê N1 và ông D thấy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018 có sự vi phạm pháp luật, nên đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công C1 trình bày:* Ông là chồng của bà C. Căn nhà tại địa chỉ: số C đường số A là tài sản chung của vợ chồng. Ông không biết việc bà C vay tiền và giao Bản chính Giấy chứng nhận nhà, đất nêu trên cho bà P1, chỉ đến khi bà C cho biết Giấy tờ nhà đã bị bà P1 lấy sang tên cho ông P thì ông mới biết. Ông không có giao dịch mua bán nhà và không có ký hợp đồng mua bán nhà với ông P. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại Bản tự khai ngày 11/8/2022, ông trình bày ý kiến như sau:* Vào năm 2018, có hai người cho ông 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) để thuê ông đi ký giấy tờ. Ông không quen biết và không rõ họ tên của hai người này, nhưng vì hoàn cảnh khó khăn nên ông đồng ý ký tên trên các giấy tờ đã soạn sẵn tại các Phòng Công

chứng. Do lúc ký giấy, ông không đọc nội dung, nên ông không biết đã ký giấy tờ gì.

Ông P khai, ông không biết căn nhà tại địa chỉ: số C đường số A và không biết bà C, ông C1, cũng như không có giao tiền, nhận nhà, thực hiện giao dịch mua bán nhà với bà C, ông C1. Ông không biết Giấy chứng nhận của căn nhà này đã được sang tên cho ông. Ông không có giao dịch thế chấp nhà, không có nhận tiền vay và trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Từ khi được thuê ký các giấy tờ đến nay, ông không có nhận Thông báo nào của Ngân hàng yêu cầu ông trả nợ. Nay, được biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C và ông C1, ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý và ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại Bản luận cứ ngày 08/9/2023, ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngày 26/02/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ký Hợp đồng cho vay số: 721840.18.108.3800260.TD, với Bên vay là ông Lê Văn P. Hợp đồng tín dụng có nội dung như sau: “Số tiền vay: 1.398.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Thanh toán bù đắp một phần tiền mua bất động sản tại Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 37 (TL-2005), địa chỉ: số C đường số A, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh...”.*

Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông P ngày 06/02/2018, địa chỉ: số C đường số A, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 721840.18.108.3800260.BĐ ngày 26/02/2018.

Đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 10/8/2022, khoản vay của ông P, có dư nợ tổng cộng là: 2.643.426.015 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc là 1.392.175.000 đồng, nợ lãi là 1.124.769.680 đồng và nợ thế tín dụng là 126.481.335 đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C và ông C1; Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 721840.18.108.3800260.BĐ ngày 26/02/2018, vì: Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng với ông P được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ông P là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản theo Giấy chứng nhận số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012, Cập nhật chuyển

nhượng cho ông P ngày 06/02/2018. Quá trình xem xét hồ sơ đề nghị vay vốn, Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định, khảo sát tài sản một cách công khai, minh bạch nhưng không ghi nhận khiếu nại, tố cáo liên quan đến tranh chấp quyền sở hữu tài sản, nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong việc xác lập giao dịch với ông P. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự và Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, thì trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà giữa bà C, ông C1 với ông P bị vô hiệu, nhưng tài sản đã được ông P đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch này không bị vô hiệu.

Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu (do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu), thì khoản nợ của ông P tại Ngân hàng trở thành khoản nợ không có tài sản bảo đảm và không có khả năng thu hồi. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q sẽ yêu cầu Tòa án xem xét lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng của các cá nhân, tổ chức liên quan có lỗi trong vụ án khác. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không yêu cầu giải quyết hậu quả và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại Văn bản số:13/CC4 ngày 14/01/2021 có ý kiến như sau:* Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, bởi các lý do sau:Thứ nhất:Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Thứ hai: Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch thế chấp và tài sản thế chấp có đủ điều kiện thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định pháp luật, đồng thời Hợp đồng thế chấp được giao kết trên sự tự nguyện của các bên. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với các bên liên quan.

Thứ ba: Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Do đó, Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 6881, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2018 là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H có bà Nguyễn Thị C3 là người đại diện theo ủy quyền, gửi Văn bản ngày 07/7/2022 có ý kiến như sau:* Nguồn gốc nhà, đất do ông C1 và bà C sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: CH09859 ngày 22/6/2012 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 02/02/2018, ông P nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018. Việc đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng của ông P được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 347/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Tuyên bố các Văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

1.1. Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim C, ông Đinh Công C1 với Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn P, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018.

1.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 37 (TL-2005), địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên thế chấp là ông Lê Văn P với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 6881, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2018.

2. Tuyên bố khôi phục lại quyền sở hữu đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1. Hủy nội dung đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 06/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: “Chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, sinh năm 1971, CMND số: 022379478, địa chỉ thường trú: Tổ C, Xóm M, A, C, Thành phố Hồ Chí Minh: theo hồ sơ số 138088.CN.015”.

3. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1.

Trường hợp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1 có quyền liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: H09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 và thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Thi hành ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất bị tuyên vô hiệu: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu án phí là 300.000 đồng.

5.2. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bị tuyên vô hiệu: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí là 300.000 đồng.

5.3. Bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Kim C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0014443 ngày 11/3/2020 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0014581 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 11/10/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày yêu cầu kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số:01924 ngày 01/02/2018 tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy phần cập nhật biến động sang tên ông Lê Văn P2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH09859 ngày 22/6/2012; Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp sử dụng đất và tài sản với đất giữa ông Lê Văn P và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và buộc Ngân hàng phải trả lại Bản chính



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông C1 và bà C là không đúng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công C1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Văn phòng C4 (tên cũ: Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh) ủy quyền bà Lê Thị Minh N; đồng thời bà N đại diện theo ủy quyền ông Lê Chí D; Ông Nguyễn Mạnh C2 đại diện theo pháp luật Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Nguyễn Thị C3 đại diện theo ủy quyền Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H và ông Lê Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị P1 vắng mặt.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:**

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị P1; Ông Nguyễn Sa R đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Bà Lê Thị Minh N đại diện Văn phòng C4; Đồng thời bà N đại diện theo ủy quyền ông Lê Chí D; Ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị C3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án căn cứ khoản khoản 2, 3 vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng) kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

số công chứng: 01924 ngày 01/02/2018 tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C khai, nhà và đất tại địa chỉ: số C Đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà và ông Đinh Công C1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012. Năm 2018, do cần tiền để chữa bệnh, bà vay của bà Nguyễn Thị P1 số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 01 (Một) năm. Sau khi trừ khoản tiền lãi trả trước thì bà P1 chỉ đưa cho bà vay 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Ngày 18/01/2018, bà giao Bản chính Giấy chứng nhận nhà, đất nêu trên cho bà P1 giữ. Hai bên lập Giấy viết tay, ghi nhận việc vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thế chấp không có Phòng công chứng, chứng nhận. Khoảng vài tháng sau, do không liên lạc được với bà P1, bà đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì được biết nhà, đất tại địa chỉ: số C Đường số A đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, có Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/02/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông P đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vào ngày 27/02/2018. Do vậy, ngày 24/5/2018, bà gửi đơn tố giác sự việc đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết. (Bút lục từ số 19 đến 21).

Tại Công văn số: 1987/CV-CABT(HS) ngày 03/01/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: “Sau khi tiếp nhận đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị Kim C đề ngày 24/5/2018, có nội dung: Tố cáo bà Nguyễn Thị P1 và công chứng viên Lê Chí D đã có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Sau khi kiểm tra nội dung đơn và điều tra xác minh, Công an quận B xác định vụ việc trên là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.”. (Bút lục số 303).

Tại Công văn số: 666/CQĐT-CSKT ngày 14/6/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: “Ngày 18/6/2018, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được đơn tố cáo đề ngày 24/5/2018 của bà Nguyễn Thị Kim C tố cáo bà Nguyễn Thị P1 và ông Lê Văn P có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, xác nhận nội dung đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị Kim C là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q1, Thành phố Hồ Chí Minh nên không tiếp nhận thụ lý và đã có Thông báo số: 180/TB-CQĐT-CSKT ngày 20/6/2018 đề nghị bà C khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.”. (Bút lục số 308).

Tại Công văn số: 1751/CATP-PC10 ngày 15/7/2022 của Công an Thành phố C cho biết: “Quá trình điều tra đến thời điểm hiện tại chưa có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc phạm tội của ông Lê Văn P có liên quan đến việc mua bán căn nhà số C đường số A, Khu S, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.”. (Bút lục số 323).

[3.1] Xét, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Đinh Công C1 và ông Lê Văn P, đều xác nhận hai bên không có thỏa thuận mua bán nhà, không có giao nhận tiền và giao nhận nhà tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và không có ký tên, lăn tay trên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018. (Bút lục số 347- 375).

Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N1 và ông Lê Chí D là Công chứng viên thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên khai qua kiểm tra xác định Chứng minh nhân dân của bà C, ông C1 đang lưu tại Văn phòng C4 đã bị làm giả. Vì vậy, các đương sự liên quan đến Văn bản công chứng đều đồng ý, Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/02/2018 là vô hiệu. (Bút lục số 362 - 377).

[3.2] Tại Kết luận giám định số:1311/KLGĐ-TT ngày 17/10/2018 của Phòng K - Công an Thành phố H, có nội dung “1. Chữ ký dạng chữ viết tên “C1” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) so với chữ viết đứng tên Đinh Công C1 trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M7 (đã nêu ở mục II.2) không phải do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký đứng tên “Nguyễn Thị Kim C” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Kim C trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M9 (đã nêu ở mục II.2) không phải do cùng một người ký ra.

5. Dấu vân tay đề tên “Đinh Công C1” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) không trùng giống với dấu vân tay trên “Chỉ bản” đề tên Đinh Công C1 ký hiệu M8 (đã nêu ở mục II.2).

6. Dấu vân tay đề tên “Nguyễn Thị Kim C” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) không trùng giống với dấu vân tay trên “Chỉ bản” đề tên Nguyễn Thị Kim C ký hiệu M10 (đã nêu ở mục II.2)”.  
[3.3] Từ phân tích tại mục [3.1] và [3.2], có cơ sở để xác định Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 01924, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018 là giả mạo chữ ký, chữ viết của bà C và ông C1 để thực hiện giao dịch dân sự nêu trên là vi phạm điều cấm của luật, trái với đạo đức xã hội.

**[3.4]** Tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng*”.

**[3.5]** Đối chiếu với Điều luật nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số: 01924, Quyền số:02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018, đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

**[4]** Ngân hàng kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Lê Văn P ngày 26/02/2018 vô hiệu là không đúng.

**[4.1]** Ngân hàng cho rằng tại thời điểm vay và thế chấp tài sản là căn nhà nêu trên, ông P đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động sang tên cho ông P ngày 06/02/1018.

Ông P khai nhận, ông được người khác thuê ký tên trên các hợp đồng và ông không biết về nội dung các hợp đồng đã ký; trên thực tế, ông không có thỏa thuận, giao dịch vay tiền, không có nhận tiền vay, không có trả bất kỳ khoản tiền nào cho Ngân hàng và không có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khi được thuê ký các giấy tờ đến nay, ông không có nhận Thông báo nào của Ngân hàng yêu cầu ông trả nợ. (Bút lục số 374 - 375).

Như phân tích trên, giữa bà C, ông C1 và ông P, không có giao dịch chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trên thực tế nên không có việc giao nhận nhà giữa hai bên. Điều này phù hợp với Kết quả xác minh của Công an phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục 315 – 316) và Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện gia đình bà C, ông C1 cư trú liên tục và ổn định tại căn nhà số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B từ năm 2005 đến nay; Ông P chưa từng cư trú tại đây. (Bút lục số từ 345 đến số C).

Mặt khác, căn cứ vào phần lưu ý trong Báo cáo kết quả thẩm định tài sản số: 013112.01.0.18.N ngày 08/02/2018 của Ngân hàng, thì tại thời điểm Ngân hàng khảo sát, không có mặt chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận tài sản thế chấp là ông P; Ngân hàng không kiểm tra tính xác thực về quan hệ mua bán giữa hai bên; Không lấy ý kiến của những người hiện đang cư trú, sử dụng tài sản là bà C, ông C1; Ông P không cung cấp cho Ngân hàng B bản giao tài sản và Ngân hàng cũng chưa thẩm

tra tài sản thế chấp đã thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt của ông P theo quy định về Quyền sở hữu tại Điều 158 của Bộ luật dân sự năm 2015 hay không.

[4.2] Như vậy, Ngân hàng đã không thẩm tra, xác minh đầy đủ về tài sản thế chấp nên không biết bà C, ông C1 đang là người chiếm hữu, sử dụng và cư trú tại nhà, đất thế chấp; đồng thời, Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà C, ông C1 biết việc thế chấp tài sản này, nên trong trường hợp này, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Mục 1 Phần II Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số 6881, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2018 vô hiệu là có căn cứ.

[5] Ngân hàng kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên hủy phần cập nhật biến động sang tên ông P và tuyên buộc Ngân hàng trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà C và ông C1 là không đúng.

[5.1] Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

[5.2] Như đã phân tích tại mục [3.5] và [4.2] thì Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/02/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/02/2018 đều vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy nội dung đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số: BK 063939, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 và buộc Ngân hàng trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà C, ông C1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì bà C, ông C1 có quyền liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 và thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ số: C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[6] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/02/2018 bị tuyên vô hiệu, thì bà C, ông C1, ông P

không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về trách nhiệm bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/02/2018 bị tuyên vô hiệu do Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

[8] Đối với Hợp đồng tín dụng số: 721840.18.108.3800260.TD ngày 26/02/2018 giữa Ngân hàng và ông P thì Ngân hàng và ông P không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm, không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng có quyền khởi kiện ông P tranh chấp hợp đồng tín dụng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không xem xét về nghĩa vụ phải chịu các chi phí tố tụng nêu trên là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại cách tuyên cho đúng là ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá gia tài sản đối nhà, đất tại địa chỉ số: C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mới đúng theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Xét, Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C4), khi chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định sai chủ thể của bên chuyển nhượng nên Văn Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh có lỗi nên phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng); Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, có Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, bị tuyên vô hiệu nên Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Việc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, bị tuyên vô hiệu nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng); Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, bị tuyên vô hiệu nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cùng với Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) là không đúng. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[11] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là không có cơ sở nên không được chấp nhận; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm như đã nhận định tại mục [10].

Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[12] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng 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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

#### **Tuyên xử:**

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2/. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:347/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

3.1/. Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, tại địa chỉ: Số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim C, ông Đinh Công C1 và Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn P, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số 01924, Quyền số:02 TP/CC-SCC/HĐ ngày 01/02/2018 là vô hiệu.

3.2/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 37 (TL-2005), địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên thế chấp là ông Lê Văn P với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận số:006881, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2018 là vô hiệu.

**3.3/.** Hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 06/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, sinh năm 1971, CMND số: 022379478, địa chỉ thường trú: Tô C, Xóm M, A, C, Thành phố Hồ Chí Minh: theo hồ sơ số 138088.CN.015”. Đồng thời xác định bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1 sở hữu đối với nhà, đất tại địa chỉ số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.4/.** Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1.

Trường hợp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đinh Công C1 có quyền liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 063939, số vào sổ cấp GCN: CH09859 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/2012 và thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ: số C đường số A, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Thi hành ngay khi sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

**4./** Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C tự nguyện chịu. Bà C đã nộp đủ.

**5/.** Về án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do Văn phòng C4 chịu.

Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

H lại cho bà Nguyễn Thị Kim C 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà C tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số: AA/2019/0014443 ngày 11/3/2020 và số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số: AA/2019/0014581 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

**6/.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quận Đ không phải chịu.

H lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, phúc



thẩm số: AA/2023/0035533 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thu**