**Ngày 14/8/2018, VKSND cấp cao tại Hà Nội ra Thông báo số 31/TB-VC1-DS rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn là Ngân hàng E với bị đơn là Phòng công chứng số 1 tỉnh H. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ dẫn đến phải hủy án để giải quyết lại.**

**Tóm tắt nội dung vụ án:**

Nguyên đơn Ngân hàng E trình bày: Ngân hàng E và ông Nguyễn Chu Ng. , vợ là bà Đặng Thị H. ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00368 ngày 30/12/2009 được công chứng tại Văn phòng công chứng H.B . Theo đó, ông Ng. và bà H. thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 140m2 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03 tại tổ 5 phường Hà Huy Tập theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 248475 do UBND thị xã H.T cấp ngày 11/10/2005 mang tên ông Ng. , bà H. để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T.B.D.

Ngày 28/7/2012, ông Ng. , bà H.đã cấn trừ một phần khoản nợ của Công ty T.B.D để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 20/8/ 2012, ông Ng. , bà H.  đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản cho Ngân hàng E, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh H.

Văn phòng công chứng số 1 trình bày: Ngày 26/2/2011, Văn phòng công chứng số 1 đã công chứng hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Ng. , bà H. và ông Dương Quốc A. với nội dung ông Dương Quốc A. đại diện cho vợ chồng ông Ng. , bà H. thực hiện việc thế chấp, cho thuê, tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất tại tổ 5 phường Hà Huy Tập theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 248475 do UBND thị xã H.T cấp ngày 11/10/2005.

Ngày 18/9/2012, ngân hàng E nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng tài sản trên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh H. Đến ngày 02/11/2012, Phòng công chứng số 1 đã có văn bản gửi Văn phòng đăng ký nhà đất tỉnh H đề nghị tạm đình chỉ cấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng E với lý do ông Dương Q.A. trình báo diện tích đất trên vào ngày 26/1/2011. Ngày 14/7/2011, ông Quốc A. đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn N.Y.

Ông Ng. cũng thừa nhận do cần tiền kinh doanh nên ông Ng. vay tiền của bà Nguyễn Thị Ch. (mẹ của ông Dương Quốc A,), đến thời hạn trả nợ không có tiền trả nên ông Ng. đã thuê người làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giống như Giấy chứng nhận đã thế chấp tại Ngân hàng và ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Dương Q.A. được quyền tặng cho, chuyển nhượng thửa số 170, tờ bản đồ số 03 diện tích 140m2, quyết định giá chuyển nhượng và hưởng toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Phòng công chứng số 01 H.T ngày 26/1/2011.

Ông Dương Q.A. trình bày đã nhận chuyển nhượng nhà, đất tại tổ 5, phường Hà Huy Tập của vợ chồng ông Ng. , bà H. với giá 3 tỷ đồng, đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Sau đó, đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông Nguyễn N.Y với giá 3 tỷ đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 1. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông và ông N.Y.

Ông Nguyễn N.Y trình bày đã nhận chuyển nhượng nhà đất tại tổ 5, phường Hà Huy Tập của ông Quốc A., hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 1. Ông đã trả cho ông Quốc A. 2,5 tỷ đồng, còn nợ 500 triệu đồng. Hai bên cam kết khi nào ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi của ông.

Tại kết luận giám định số 71 ngày 09/11/2011 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh H kết luận: Hình dấu tròn và chữ ký “Phó Chủ tịch” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 248475 so với dấu tròn và chữ ký trên tài liệu mẫu là do một con dấu và một người ký. (Tài liệu giám định là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng).

Tại kết luận giám định số 171 ngày 15/5/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh H kết luận: Hình dấu tròn “ỦY BAN NHÂN DÂN TX H” và chữ ký “Phó Chủ tịch” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 248475 so với dấu tròn và chữ ký trên tài liệu mẫu không phải do một con dấu và do một người ký. (Tài liệu giám định là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ng. chuyển cho ông A.).

**Quyết định của Tòa án:**

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DS-ST ngày 23/11/2016, TAND tỉnh H đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Văn bản công chứng lập ngày 26/1/2011 của Văn phòng công chứng số 1 đối với hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Chu Ng., bà Đặng Thị H. với ông Dương Q.A. vô hiệu, bản án còn quyết định về án phí và kháng cáo theo quy định.

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ. Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ngày 30/9/2016 và phiên tòa ngày 31/10/2016, HĐXX đã tiến hành nghị án, lập biên bản nghị án nhưng lại không tuyên án mà quyết định hoãn phiên tòa. Đây là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và không đúng quy định tại Điều 264 BLTTDS năm 2015 là sau khi nghị án, HĐXX phải tuyên án. Ngoài ra, ba biên bản nghị án ngày 30/9/2016, 31/10/2016 và ngày 23/11/2016 có sai sót tại phần ký của HĐXX sơ thẩm nhưng lại ghi là HĐXX phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Q.A. (người nhận ủy quyền của ông Ng.) đã chuyển nhượng đất và nhận 2,5 tỷ đồng của ông Nguyễn N.Y và không giải thích để đương sự biết trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất có liên quan vô hiệu, các bên có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 BLTTDS năm 2004 (nay là Điều 131 BLTTDS năm 2015). Như vậy là không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa bà Nguyễn Thị Ch. vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 56 BLTTDS năm 2004 (nay là Điều 68 BLTTDS năm 2015). Vì theo lời trình bày của ông Nguyễn Chu Ng., ông Dương Q.A. do nợ tiền bà Nguyễn Thị Ch. (mẹ của ông Dương Quốc A.) nên vợ chồng ông Ng. , bà H. phải chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Ch. để trừ nợ. Sau đó, ông Quốc A. đã chuyển nhượng cho ông N.Y và đã nhận của ông N.Y số tiền 2,5 tỷ đồng.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-7025>