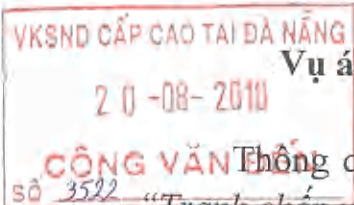


Số: 31/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2018

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu



Thông qua 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 thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam (tên viết tắt là Eximbank) 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 Eximbank trình bày:* Ngân hàng Eximbank và ông Nguyễn Chu Ngọc, vợ là bà Đặng Thị Huyền ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00368 ngày 30-12-2009 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hòa Bình. Theo đó ông Ngọc và bà Huyền thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 140m<sup>2</sup> thuộc thửa 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 Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tĩnh cấp ngày 11-10-2005 mang tên ông Ngọc, bà Huyền để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Thái Bình Dương.

Ngày 28-7-2012, ông Ngọc, bà Huyền đã cản trù một phần khoản nợ của Công ty Thái Bình Dương để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 20-8-2012, ông Ngọc, bà Huyền đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản cho Ngân hàng Eximbank, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh H.

*Văn phòng công chứng số 1 trình bày:* Ngày 26-01-2011, với tư cách là Trưởng phòng công chứng ông Bùi Minh Thu nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Ngọc, bà Huyền và ông Dương Quốc Anh với nội dung ông Quốc Anh đại diện cho vợ chồng ông Ngọc, bà Huyền thực hiện việc thế chấp, cho thuê, tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất tại tổ 5, phường Hà Huy Tập với diện tích 140m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD248475 ngày 11-10-2005. Trên cơ sở trình bày của 2 bên cùng với hồ sơ đầy đủ nên Văn phòng công chứng 1 đã công chứng hợp đồng ủy quyền theo thỏa thuận của 2 bên.

Ngày 18-9-2012, Eximbank 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 để





ngộ tạm đình chỉ cấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng Eximbank với lý do ông Dương Quốc Anh trình báo diện tích đất trên vào ngày 26-01-2011, ông Ngọc và bà Huyền đã ủy quyền cho ông Anh được toàn quyền chuyển nhượng. Ngày 14-7-2011, ông Quốc Anh đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Như Ý.

Ông Ngọc cũng thừa nhận do cần tiền kinh doanh nên ông Ngọc vay tiền của bà Nguyễn Thị Chín (mẹ của ông Dương Quốc Anh), đến thời hạn trả nợ không có tiền trả nên ông Ngọc 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 Quốc Anh được quyền tặng cho, chuyển nhượng thửa số 170, tờ bản đồ số 03 diện tích 140m<sup>2</sup>, quyết định giá chuyển nhượng và hưởng toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng số 01 Hà Tĩnh ngày 26-01-2011.

Ông Dương Quốc Anh trình bày đã nhận chuyển nhượng nhà, đất tại tổ 5, phường Hà Huy Tập của vợ chồng ông Ngọc, bà Huyền với giá 3.000.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Sau đó đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông Nguyễn Như Ý với giá 3.000.000.000 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 Ý.

Ông Nguyễn Như Ý trình bày, anh nhận chuyển nhượng nhà đất tại tổ 5, phường Hà Huy Tập của ông Quốc Anh, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Phòng công chứng số 1. Ông đã trả cho ông Quốc Anh 2.500.000.000 đồng, còn nợ lại 500.000.000 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 do 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 Ngọc chuyển cho ông Anh).

### **1. Quyết định của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DS-ST ngày 23-11-2016, Tòa án nhân tỉnh H đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Văn bản



công chứng lập ngày 26-01-2011 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 Ngọc, bà Đặng Thị Huyền với ông Dương Quốc Anh vô hiệu, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

## **2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Về tố tụng: Hồ sơ vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh H, thể hiện có 3 biên bản nghị án, cụ thể: Biên bản nghị án ngày 30-9-2016, Biên bản nghị án ngày 31-10-2016 đều có nội dung thể hiện Hội đồng xét xử tiến hành nghị án, do vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử nghị án và quyết định hoãn phiên tòa; Biên bản nghị án ngày 23-11-2016 thể hiện nội dung Hội đồng xét xử nghị án và quyết định các vấn đề phải giải quyết trong vụ án. Như vậy, tại phiên tòa ngày 30-9-2016 và phiên tòa ngày 31-10-2016 Hội đồng xét xử đã tiến hành nghị án, lập biên bản nghị án nhưng lại không tuyên án mà lại quyết định hoãn phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và không đúng quy định tại Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phải tuyên án. Ngoài ra, tại ba biên bản nghị án nêu trên còn có sai sót tại phân ký của Hội đồng xét xử sơ thẩm nhưng lại ghi là Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Cùng một thửa đất nhưng có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 248475 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 11-10-2005, diện tích 140m<sup>2</sup> thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 03 tại tổ 5 phường Hà Huy Tập mang tên ông Nguyễn Chu Ngọc, bà Đặng Thị Huyền (02 Giấy CNQSDĐ đều cùng ngày, cùng số). Ông Ngọc, bà Huyền đã thế chấp cho Ngân hàng Eximbank. Sau đó, để trả khoản nợ với bà Chín, ông Ngọc đã làm giả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Anh có toàn quyền chuyển nhượng diện tích nhà đất nêu trên trong khi thửa đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 26-01-2011 giữa ông Ngọc, bà Huyền với ông Dương Quốc Anh vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2004, Điều 45 Luật công chứng 2006. Văn bản công chứng đối với Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngọc, bà Huyền với ông Anh vô hiệu toàn bộ dẫn đến hậu quả pháp lý là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 14-7-2011 do ông Anh chuyển nhượng cho ông Ý cũng vô hiệu. Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dương Quốc Anh (người nhận ủy quyền của ông Ngọc) đã chuyển nhượng đất và nhận 2.500.000.000 đồng của ông Nguyễn Như Ý, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án, cũng 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

Bộ luật dân sự 2004 (nay là Điều 131 Bộ luật dân sự 2015) là không không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra, theo lời trình bày của ông Nguyễn Chu Ngọc, ông Dương Quốc Anh do nợ tiền bà Nguyễn Thị Chín (mẹ của ông Dương Quốc Anh) nên vợ chồng ông Ngọc, bà Huyền phải chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Chín để trừ nợ. Sau đó, ông Quốc Anh đã chuyển nhượng cho ông Ý và đã nhận của ông Ý số tiền 2.500.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa bà Nguyễn Thị Chín vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 56 BLTTDS năm 2011 (nay là Điều 68 BLTTDS năm 2015).

Trên đây là những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ. Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thấy cần thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Lê Hữu Thế PVT VKSTC (b/c);
  - Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
  - 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
  - Vụ 9, VP VKS tối cao;
  - Viện cấp cao 2, 3;
  - Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
  - Lưu VP, HSKS.
- (42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Lê Hồng Tuấn**