

Bản án số: 39/2021/DS-PT
Ngày: 22 - 01 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**
Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thu Hồng**
Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Ngô Phương Liên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 404/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 496/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông **NVL1**, sinh năm 1963; *Có mặt.*
2. Bà **NTTH2**, sinh năm 1968; *Có mặt*

Cùng trú tại: 87/4B, ấp 5, đường PVH3, xã XTT4, huyện HM5, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: số 38, ngõ 94, phố NH6, phường ĐC7, quận BĐ8, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L1 là: bà **NTTH2**, sinh năm 1968. Theo Giấy uỷ quyền ngày 03/10/2018 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long, bà Hồng: Luật sư **Đặng Văn Cường** – Văn phòng luật sư Chính pháp, đoàn luật sư thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

Bị đơn: Ngân hàng **TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB).**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hàn Ngọc Vũ** - Tổng Giám đốc; *Vắng mặt*
Trụ sở: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,

phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo đăng ký thay đổi lần thứ 32, ngày 27 tháng 12 năm 2018 tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang Trung - Chi Cục trưởng. *Vắng mặt.*

Trụ sở: số 320/21, đường Độc Lập, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông NVL1, bà NTTH2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 05/9/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của ông L1- bà Hồng trình bày như sau:*

Ngày 18/8/2011, ông NVL1, bà NTTH2 cùng với ông Phan Đình Toàn-Giám đốc bán lẻ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, Chi nhánh Tân Bình, phòng giao dịch Âu Cơ đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có địa chỉ số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ nay là số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú), để đảm bảo cho khoản cho vay của VIB do ông Toàn đại diện đối với ông NVL1, bà NTTH2 vay số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay từ 18/8/2011 đến 18/8/2014.

Ngày 31/5/2012, ông NVL1, bà NTTH2 phát sinh nghĩa vụ phải thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 607/2012/DS-PT của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (ông L1bà Hồng phải trả cho ông Nguyễn Văn Khánh số tiền 450.000.000 đồng) thì VIB thu hồi nợ trước hạn đối với Hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 08/9/2012, ông NVL1, bà NTTH2 thanh toán hoàn tất Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011. Ông NVL1, bà NTTH2 yêu cầu Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam hoàn trả: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 và xóa thế chấp.

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã hẹn ngày 11/9/2012 sẽ trao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cho ông NVL1, bà NTTH2 với sự chứng kiến của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, nhưng sau đó ông Phan Đình Toàn - Giám đốc bán lẻ thông báo cho ông L1Bà Hồng về việc Hội Sở Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam mới có thẩm quyền trao trả với lý do tài sản mà khách hàng vay trên 01 tỷ đồng thì do Hội Sở quản lý.

Ông NVL1, bà NTTH2 đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại và trực tiếp đến Hội sở Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam tại số 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội yêu cầu Ban Lãnh đạo Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam trả tài

sản, xóa thế chấp theo đúng quy định của pháp luật nhưng Ban Lãnh đạo VIB không trả lời đơn khiếu nại, không tiếp.

Ngày 01/9/2018, qua đường bưu điện VIB gửi cho ông Long, bà Hồng văn bản số 05/2016/VIB ngày 05/8/2016 có nội dung “Ngân hàng VIB đã giao nộp toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 cho Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú theo Công văn số 1199/CV-THA ngày 30/7/2012 và theo Quyết định thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2012 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú. Việc giao nộp giấy tờ nhà nói trên là đúng theo quy định của pháp luật”

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) trả giấy tờ gốc (Giấy tờ liên quan) về tài sản thế chấp, cụ thể là:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 (bản chính);
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/3/2002 (bản chính);
- Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 06/3/2002 (bản chính);
- Bản vẽ hiện trạng nhà năm 2001 (bản chính);

2. Xóa thế chấp cho căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 333/20/40 Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh (số mới là 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh)

** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đến Tòa, không có văn bản ý kiến, không giao nộp tài liệu chứng cứ, không có lý do.*

** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình có ý kiến tại văn bản số 656/CCTHADS ngày 26/2/2019, văn bản số 926/CCTHADS ngày 18/3/2020 như sau:*

Qua kiểm tra hồ sơ thi hành án, Bản án số 607/2012/DSPT ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có liên quan tới ông NVL1 và bà NTTH2 đã được Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú thi hành xong và đưa vào lưu trữ theo quy định.

Bản án số 12/2020/DSST ngày 30/7/2020 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông NVL1 và bà NTTH2 đối với bị đơn - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông NVL1 và bà NTTH2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Ngân hàng VIB có lỗi khi không trả các giấy tờ trên cho bà theo nghĩa vụ của Hợp đồng thế chấp tài sản, trong khi bà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long, bà Hồng phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ông L1 và bà Hồng khởi kiện Ngân hàng VIB với quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản buộc Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng thế chấp tài sản là trả các giấy tờ mà Ngân hàng lưu giữ theo hợp đồng thế chấp tài sản của nguyên đơn chứ không phải là đòi tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án: Tranh chấp đòi tài sản là không đúng. Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc mua bán tài sản giữa vợ chồng ông Trần Diệu Sanh và ông Long, bà Hồng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Không chấp nhận kháng cáo của ông Long, bà Hồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông NVL1 và bà NTTH2 trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Long, bà Hồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ông Long, bà Hồng trình bày về việc đã thực hiện biện pháp bảo đảm cho khoản vay 1.300.000.000 đồng bằng tài sản của chính ông Long, bà Hồng là nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 theo hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2001-VIBAC/BĐ ký kết ngày 18/8/2011 (BL89) giữa đồng nguyên đơn và bị đơn. Sau đó, ông Long, bà Hồng đã buộc phải trả theo yêu cầu của Ngân hàng trước hạn, ông L1 và bà Hồng đã tắt toán khoản vay nhưng không được Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam trả giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001, cũng không được xóa thế chấp nên ông Long, bà Hồng đã tiến hành việc khởi kiện đến Tòa án.

Nhưng đồng nguyên đơn ông Long, bà Hồng không cung cấp văn bản sao hoặc photo “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001” cũng như Hợp đồng tín dụng, hồ sơ tín dụng, các văn bản tất toán khoản vay với lý do đã bị Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) giữ, theo đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã có thông báo cho đồng nguyên đơn có nội dung “Ngân hàng VIB đã giao nộp toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 cho Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú theo Công văn số 1199/CV-THA ngày 30/7/2012 và theo Quyết định thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2012 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú. Việc giao nộp giấy tờ nhà nói trên là đúng theo quy định của pháp luật”.

Ông Long, bà Hồng đã giao nộp các văn bản, tài liệu về việc:

+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có các văn bản hẹn trả giấy chứng nhận và văn bản số 05/2016/VIB ngày 05/8/2016 về việc đã giao giấy chứng nhận đến Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;

+ Giải quyết khiếu nại đối với việc Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã tiến hành ra văn bản thu giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã thực hiện nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 đến Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Ông Long, bà Hồng không giao nộp cũng như không trình bày về việc biến động quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nhà đất có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cho ông Long, bà Hồng có địa chỉ số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ vào hồ sơ khởi kiện của ông Long, bà Hồng, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã tiến hành thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thế chấp là chính xác.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổ tụng yêu cầu các cơ quan liên quan cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Ngày 24/6/2019, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 4873/STNMT-VPĐK gửi Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm với nội dung thông tin sau khi tổng hợp, cụ thể như sau (BL248):

- Tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 27045/2001 ngày 19/11/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông NVL1 và

bà NTTH2 làm chủ sở hữu nhà số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà do ông L1khai tự xây dựng không phép tháng 12/1990 trên nền đất được bà Dư Thị Yến cho theo Văn tự ngày 11/12/1990.

- Hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/7/2006 tại Trung tâm thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh) giữa bên thế chấp ông NVL1 bà NTTH2, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP các doanh nghiệp ngoài quốc doanh - chi nhánh Tân Phú đã xóa đăng ký thế chấp ngày 25/02/2009 tại Phòng Tài nguyên và môi trường quận Tân Phú.

- Ngày 19/12/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh) có nhận được Công văn số 336/THA ngày 16/12/2011 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc ngăn chặn không cho chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh dưới bất kỳ hình thức nào cho đến khi có văn bản giải tỏa của Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Ngày 09/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh nhận được công văn số 18/CV-THA ngày 07/10/2014 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú với nội dung: Ông Trần Diệu Sanh, CMND số 024181655 đã tự nguyện thi hành xong nghĩa vụ theo bản án đã tuyên thay cho ông NVL1 và bà NTTH2 nên điều kiện ngăn chặn không còn nữa. Chi Cục thi hành án dân sự quận Tân Phú giải tỏa ngăn chặn.

- Về tình trạng pháp lý và thông tin chủ sở hữu: Nhà đất số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Trần Diệu Sanh, bà Triệu Tú Hoa đứng tên chủ sở hữu được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tân Phú cập nhật ngày 21/11/2014 trên trang III Giấy chứng nhận số 27045/2001 (nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 018998/HĐ-MB ngày 16/10/2014 lập tại Văn phòng công chứng Tân Bình), trên hợp đồng mua bán ghi nhận địa chỉ mới 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

- Về thông tin giao dịch bảo đảm: Hiện nhà đất không đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Tân Phú.

Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp các tài liệu có trong thông tin cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm trong đó có Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018998/HĐ-MB ngày 16/10/2014 lập tại Văn phòng công chứng Tân Bình;

[2.3] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định ông Long, bà Hồng khởi kiện với nhận thức rõ ràng về việc: Ông, bà đã tất toán xong khoản vay tại VIB; biết việc VIB đã không còn cầm giữ văn bản “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001” và đã tự

nguyên chuyển nhượng nhà đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của đồng nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định quan hệ pháp luật trong vụ án không phải là quan hệ tranh chấp hợp đồng thế chấp mà là quan hệ đòi lại “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cùng các giấy tờ khác” do người khác chiếm giữ và quan hệ “yêu cầu Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thực hiện việc xóa thế chấp khi khách hàng đã tắt toán khoản vay”. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, các yêu cầu của ông L1và bà Hồng xuất phát từ Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số: 0203/2011 - VIBAC – BĐ ngày 18/8/2011. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

[2.4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam trả lại “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cùng các giấy tờ khác”:

Xét thấy, ngày 16/10/2014, tại Văn phòng công chứng Tân Bình, ông L1bà Hồng đã tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018998/HĐ-MB đối với nhà đất số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) với ông Trần Diệu Sanh. Nhà đất số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Trần Diệu Sanh bà Triệu Tú Hoa đứng tên chủ sở hữu được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tân Phú cập nhật ngày 21/11/2014 trên trang III Giấy chứng nhận số 27045/2001.

Như vậy, ông L1bà Hồng đã thực hiện việc chuyển nhượng hợp pháp nhà, đất cho người khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1và bà Hồng đều xác nhận việc ông bà tự nguyện chuyển nhượng nhà đất và không có tranh chấp gì với ông Trần Diệu Sanh, bà Triệu Tú Hoa. Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất” nên “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001” do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 đã thuộc về ông Sanh và bà Hoa. Các giấy tờ khác mà đồng nguyên đơn yêu cầu buộc trả lại gồm: Tờ khai lệ phí chức bạ, tờ khai nộp tiền sử dụng đất, bản vẽ hiện trạng nhà năm 2001 hoàn toàn không phải là tài sản mà thuộc về hồ sơ nhà đất đã chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L1và bà Hồng là có căn cứ.

[2.5]. Đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thực hiện việc xóa thế chấp khi khách hàng đã tắt toán khoản vay:

Xét hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2001-VIBAC/BĐ ký kết ngày 18/8/2011: đây là hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay giữa ông Long, bà Hồng và VIB. Các bên đã thỏa thuận tại điểm i khoản 1 Điều 5 “Bên thế chấp được xóa thế chấp sau khi bên vay và/hoặc bên thế chấp đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này”.

Căn cứ vào Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho thấy người đăng ký thế chấp tài sản nhà đất cũng đồng thời là người tiến hành việc xóa thế chấp. Tại “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001” có nội dung:

Ngày 19/8/2011: “Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam chi nhánh Tân Bình, phòng giao dịch Âu Cơ, theo hợp đồng thế chấp số 0203/2011-VIBAC/BĐ ngày 18/8/2011, số công chứng 034238, quyển số 8 tại Phòng công chứng số 4 ngày 18/08/2011, theo hồ sơ số 27016.007030.TC.VP”

Ngày 13/10/2014: “Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 10/10/2014 theo hồ sơ số 27016.007659.XC.VP”.

Như vậy, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã thực hiện việc xóa thế chấp nhà đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Long, bà Hồng yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Ngân hàng VIB có lỗi khi không trả các giấy tờ trên cho ông, bà theo nghĩa vụ của Hợp đồng thế chấp tài sản, trong khi ông, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Xét thấy, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông Long, bà Hồng không yêu cầu Tòa án xác định Ngân hàng VIB có lỗi khi không trả giấy tờ trên cho ông, bà. Đây là yêu cầu mới của ông Long, bà Hồng và yêu cầu này ông, bà không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Long, bà Hồng và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Long, bà Hồng phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 115 của Bộ luật Dân sự; Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai; Khoản 8 Điều 6 Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 30/7/2020 Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn - ông NVL1 và bà NTTH2 đối với bị đơn - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

2. Án phí: Ông NVL1, bà NTTH2 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm biên lai số 0002773 ngày 21/12/2018 và 0017846 ngày 10/8/2020.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Tiến Dũng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TOÀ PHIÊN TOÀ