

Bản án số: 476/2020/DS-PT

Ngày: 23/12/2020

V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp
đồng thế chấp vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

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

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

Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang
Ông Đinh Như Lâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Hiền- Thư ký Toà án nhân dân thành phố HN.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa:** Bà Ngô P L- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 380/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020, về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

Do bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 436/2020/QĐ-PT ngày 26/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 564/2020/QĐHPT-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố HN; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 616/2020/QĐHPT-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố HN, giữa các đương sự:

1/ **Nguyên đơn:** Ông N D K, sinh năm 1964; trú tại: số 47 ngõ 96 (số cũ 332) Đ L T, tổ 46 phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN.

2/ **Bị đơn:** Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam; trụ sở: tầng 1+2 tòa nhà Haree số 4A L H, phường T C, quận B Đ, thành phố HN; **Người đại diện theo pháp luật:** Ông L V Q- Tổng giám đốc; **Người đại diện theo ủy quyền:** Anh D N M.

3/ **Người (Cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà C T C, sinh năm 1942.

3.2. Ông N D T, sinh năm 1966.

3.3. Bà L T H, sinh năm 1970.

- 3.4. Chị **N T T**, sinh năm 2001.
3.5. Bà **B T T H**, sinh năm 1964.
3.6. Chị **N T V A**, sinh năm 1991.
3.7. Anh **N D M**, sinh năm 1995.

Bà C, ông T, bà H, chị T, bà H, chị V A, anh M cùng trú tại: số 47 ngõ 96 (số cũ 332) Đ L T, tổ 46 phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN.

3.8. **Phòng Công chứng số 04 thành phố HN**; Trụ sở: Tầng 01 nhà N4D L V L, phường N C, quận T X, thành phố HN; *Người đại diện theo pháp luật*: ông **Đ M T**-Trưởng phòng.

3.9. **Công ty cổ phần XNK quốc tế V H**; Trụ sở: số 12b tổ 46 phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN; *Người đại diện theo pháp luật*: bà **L P A**-Giám đốc.

3.10. **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam**; Trụ sở: số 22 H V, phường L T T, quận HK, thành phố HN; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **N T Đ**, sinh năm 1976; địa chỉ: Tầng 4, toà nhà 24B, đường T Đ, phường 6, quận 3, thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2016 và các bản tư khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn - ông N D K trình bày:

Ngày 08/12/2010, ông N D K đã dùng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 772819 mang tên N D K do Ủy ban nhân dân quận Đ Đ, thành phố HN cấp ngày 29/11/2010 có diện tích đất 294,4m² tại địa chỉ số 12B, tổ 46, phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN để ký Hợp đồng thế chấp (Bằng tài sản của bên thứ ba) số 6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN, mục đích đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần quốc tế V H (sau đây gọi tắt là Công ty V H) tại Ngân hàng thương mại cổ phần XNK VN (sau đây gọi tắt là Ngân hàng E).

Sau khi có hợp đồng thế chấp nêu trên thì ngày 13/12/2010 Ngân hàng E, Công ty V H và ông K đã ký với nhau Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 1700-LAV-2010 với số tiền vay 10.500.000.000 VNĐ (*Mười tỷ năm trăm triệu*) đồng; thời hạn vay 06 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh.

Theo ông K, tài sản đảm bảo nêu trên không phải là tài sản duy nhất của ông K, mà đây là tài sản chung của ông với bà H (vợ ông K), bà C (mẹ ông K) và các em ruột của anh K bao gồm anh N D T, chị N N M, chị N T T H. Một mình ông K không có quyền quyết định về việc dùng quyền sử dụng đất chung này để bảo lãnh cho Công ty V H vay tiền của Ngân hàng E. Việc ông đứng tên trong Hợp đồng thế chấp số 6799.2010/HĐTC để bảo lãnh cho Công ty V H vay tiền của Ngân hàng E là không có giá trị pháp lý nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số

6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN vô hiệu toàn bộ và đề nghị Ngân hàng trả lại ông bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 772819.

Các bản tư khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn - Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam do anh D N M là người đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Ngân hàng E chi nhánh B Đ có chức năng hoạt động trong lĩnh vực tín dụng theo quy định của pháp luật.

Xác nhận nội dung ông K có ký Hợp đồng thế chấp (Bằng tài sản của bên thứ ba) số 6799.2010/HĐTC ngày 8/12/2010 và Hợp đồng thế chấp ngày 8/12/2010 và Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 1700-LAV-2010 ngày 13/12/2010 giữa Ngân hàng E (bên cho vay), Công ty V H (bên vay) và ông N D K (bên bảo lãnh) nêu trên là đúng. Việc giao kết hợp đồng là do các bên tự nguyện không bị ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật.

Công ty V H liên hệ có nhu cầu vay tiền để phát triển kinh doanh. Sau khi xét duyệt hồ sơ vay vốn của Công ty V H đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng E mới xem xét ký hợp đồng và phát hành tín dụng nêu trên. Mặt khác, trước khi ông K ký hợp đồng bảo lãnh nêu trên thì bà B T T H là vợ ông K đã tự nguyện ký Bản cam kết ngày 8/12/2010, có nội dung:

“Tôi xin cam kết rằng, toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 216A, tờ bản đồ 6H-I-26, địa chỉ 332 tổ 46 phường P L, quận Đ Đ, HN theo giấy chứng nhận số BD 772819; số vào sổ cấp GCN: CH00215; 3406/2020/QĐ-UBND do UBND quận Đ Đ cấp ngày 29/11/2010 là thuộc sở hữu riêng của Ông N D K - chồng tôi, theo văn bản thừa kế đã được chứng thực.

Tài sản trên sẽ được thế chấp cho Ngân hàng TMCP XNK VN- CN L H để đảm bảo cho dư nợ vay và bảo lãnh của CTCP xuất nhập khẩu quốc tế V H.

Tất cả các phát sinh liên quan đến tài sản này trong toàn bộ thời hạn thế chấp thì tôi không có nghĩa vụ, trách nhiệm hay quyền lợi gì trong đó”.

Ngân hàng đã thẩm định hồ sơ tín dụng nêu trên đúng quy định, đủ điều kiện ký hợp đồng. Nên ngày 08/12/2010 các bên đã ký Hợp đồng thế chấp nêu trên. Sau khi có Hợp đồng thế chấp nêu trên thì ngày các bên đã ký hợp đồng tín dụng nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng E đã giải ngân cho Công ty V H với số tiền cụ thể là:

Ngày 8/7/2011 đã giải ngân 129,344.16 EURO theo Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1700-LDS-2011 01754.

Ngày 5/8/2011 đã giải ngân 52,926.21 EURO theo Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1700-LDS-2011 02078.

Xét về nghĩa vụ thì của Ngân hàng E đã thực hiện việc giải ngân cho khách hàng là Công ty V H theo nội dung các bên đã thỏa thuận ký trong hợp đồng nêu trên. Hiện nay, Công ty V H chưa thanh toán gốc và lãi vay cho Ngân hàng. Yêu cầu khởi kiện của ông K là không có căn cứ. Ngân hàng E là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện đã được Tòa án nhân dân quận B Đ tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định như: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo giao nộp tài liệu chứng cứ, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận chứng cứ và hòa giải, Quyết định xem xét thẩm định, Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, quyết định ngừng phiên tòa và các văn bản tố tụng dân sự khác theo quy định.

Tòa án nhận được Bản tự khai của bà C đề ngày 11/10/2018, Bản tự khai chung của anh T và chị H đề ngày 10/10/2018, Bản tự khai của chị H đề ngày 10/10/2018, các bản tự khai trên đều có cùng nội dung như nhau: “*Quyền sử dụng 294,4m2 đất tại địa chỉ số 12B, tổ 46, phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 772819 không phải là tài sản duy nhất của anh K, mà đây là tài sản chung của anh K với chị H (vợ anh K), bà C (mẹ anh K) và các em ruột của anh K. Một mình anh K không có quyền quyết định về việc dùng quyền sử dụng đất chung này để bảo lãnh cho Công ty Xuất nhập khẩu Quốc tế V H vay tiền của Ngân hàng E. Việc một mình anh K đứng tên trong Hợp đồng thế chấp số 6799.2010/HĐTC để bảo lãnh cho Công ty Xuất nhập khẩu Quốc tế V H vay tiền của Ngân hàng E là không có giá trị pháp lý. Tức là hợp đồng thế chấp vô hiệu*”. Cùng đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của anh K.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH 1 TV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) là anh N T Đ, trình bày:

Ngày 18/11/2013, Ngân hàng E đã chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng nêu trên sang Công ty TNHH 1 TV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty VAMC). Ngày 17/3/2014, Công ty VAMC đã ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 07 ngày 18/11/2013 v/v ủy quyền cho Ngân hàng E quản lý các tài sản nêu trên. Ngày 17.9.2018, Ngân hàng E đã ký Hợp đồng ủy quyền số 02 về việc ủy quyền cho Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản - E AMC; Công ty VAMC không chấp nhận đơn khởi kiện của ông K, với các lý do sau:

Tài sản đảm bảo nêu trên là tài sản riêng của ông K thông qua việc tặng cho thừa kế của gia đình ông K được Văn phòng công chứng chứng thực theo quy định, tài sản đã được gia đình ông K đã chuyển dịch sang cho riêng ông K. Mặt khác, việc giao kết hợp đồng nêu trên được sự chấp thuận bằng văn bản của bà H. Pháp luật đã quy định vợ chồng muốn sát nhập tài sản chung là bất động sản phải đăng ký với cơ

quan có thẩm quyền. Nhưng ông K, bà H chưa thực hiện nghĩa vụ này. Nên xác định tài sản trên là tài sản riêng của ông K

Chị N T T, chị N T V A, anh N D M, Phòng công chứng số 4 thành phố HN, Công ty V H: không đến Tòa làm việc, Tòa án cũng không nhận được ý kiến gì của họ về vụ kiện.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN đã xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N D K về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số Công chứng 6799.2010/HĐTC Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2010 của Phòng Công chứng số 4 thành phố HN vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 25/02/2020, ông N D K, bà C T C, bà B T T H, ông N D T, bà L T H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Ông xác nhận khi ký Hợp đồng thế chấp cho Công ty V H là do ông tự nguyện, do tin lời của em trai, em dâu ông K sẽ chỉ vay một thời gian ngắn. Tuy nhiên, việc này ảnh hưởng đến quyền tài sản của vợ ông, mẹ ông và các anh chị em khác của ông,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà B T T H, ông N D T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo là tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phúc thẩm đối với những người kháng cáo vắng mặt, không chấp nhận kháng cáo của những người có mặt; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện của ông N D K đề nghị: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN vô hiệu toàn bộ và đề nghị Ngân hàng E trả lại ông bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 772819.

Yêu cầu của Nguyên đơn nêu trên là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về phạm vi khởi kiện; thẩm quyền giải quyết:

Ông N D K khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bị đơn là Ngân hàng E; Địa chỉ: Tầng 1+2 tòa nhà Haree số 4A L H, phường T C, quận B Đ, thành phố HN.

Toà án nhân dân quận B Đ, thành phố HN đã thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại khoản 3 điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật; tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về kháng cáo:

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 12/02/2020 có mặt ông N D K, ông N D T, bà B T T H, bà L T H; vắng mặt bà C T C.

Ngày 25/02/2020, ông N D K, bà C T C, bà B T T H, ông N D T, bà L T H có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của , ông N D K, bà C T C, bà B T T H, ông N D T, bà L T H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

[1.5] Về chứng cứ:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/11/2019, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Ngoài tài liệu chứng cứ xuất trình tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/11/2019 thì các đương sự xác nhận đã nộp đầy

đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.6] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt ông N D K, bà B T T H, ông N D T, ông N T Đ; vắng mặt bà C T C, bà L T H và Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam, những người vắng mặt đều không có lý do.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà C, bà H theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; xét xử đại diện Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Ông N D K là người sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 294,4m² đất tại địa chỉ số 12B, tổ 46, phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN đã được Ủy ban nhân dân quận Đ Đ, thành phố HN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 772819 ngày 29/11/2010.

Ngày 08/12/2010, ông N D K đã dùng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 772819 nêu trên để ký Hợp đồng thế chấp (Bằng tài sản của bên thứ ba) số 6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN, mục đích đảm bảo cho khoản vay của Công ty V H tại Ngân hàng E. Sau khi có hợp đồng thế chấp nêu trên, ngày 13/12/2010 Ngân hàng E, Công ty V H và ông K đã ký với nhau Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 1700-LAV-2010 với số tiền vay 10.500.000.000 đồng (*Mười tỷ năm trăm triệu đồng*); thời hạn vay 06 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng E đã giải ngân cho Công ty V H với số tiền cụ thể là:

Ngày 8/7/2011, đã giải ngân 129,344.16 EURO theo Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1700-LDS-2011 01754.

Ngày 5/8/2011, đã giải ngân 52,926.21 EURO theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1700-LDS-2011 02078.

Ngân hàng E đã thực hiện việc giải ngân cho khách hàng là Công ty V H theo nội dung các bên đã thỏa thuận ký trong hợp đồng nêu trên. Hiện nay, Công ty V H chưa thanh toán gốc và lãi vay cho Ngân hàng.

Ông N D K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN vô hiệu toàn bộ và đề nghị Ngân hàng trả lại ông bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 772819.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 6799.2010/HĐTC ngày 08/12/2010 của Phòng công chứng số 4, thành phố HN vô hiệu toàn bộ:

[3.1]. *Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 772819 do Ủy ban nhân dân quận Đ Đ, thành phố HN cấp ngày 29/11/2010 mang tên ông N D K:*

Tại Điều 4 "Văn bản khai nhận và tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" tài liệu do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ Đ cung cấp đối với ngôi nhà số 332 tổ 46 phường P L, Đ Đ, HN của ông N V B và bà C T C lập ngày 09/11/2010 tại Văn phòng công chứng H C có số công chứng 1895/2010 (tài liệu do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ Đ cung cấp) có nội dung:

*"1. Bằng văn bản khai nhận này bà L T T cùng các con cháu là bà C T C, ông N D T, ông N N M và bà N T T H đồng ý **tặng cho cháu ruột, con đẻ, anh ruột là ông N D K** toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà họ đang hưởng thừa kế theo pháp luật của ông N V B tại ngôi nhà số 332 tổ 46 như đã nêu trên;*

2. Bà C T C cũng đồng ý tặng cho con đẻ của mình là ông N D K toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình là một nửa ngôi nhà số 332 tổ 46 nêu trên (bao gồm cả quyền sử dụng đất ở);

3. Ông N D K đồng ý nhận toàn bộ phần nhà, đất thuộc phần của bà C T C và toàn bộ quyền hưởng di sản nêu trên do bà nội, mẹ đẻ và các em ruột tặng cho và đồng ý nộp tất cả các loại thuế, lệ phí (nếu có) phát sinh từ việc tặng cho nêu trên;

4. Việc tặng cho và nhận toàn bộ quyền hưởng di sản của ông N V B và quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà C T C tại ngôi nhà số 332 tổ 46 nêu trên giữa ông N D K với bà nội, mẹ đẻ và các em ruột là hoàn toàn tự nguyện, dứt khoát và không kèm theo bất cứ điều kiện gì;

Như vậy, sau khi ký Văn bản khai nhận và tặng cho này, ông N D K trở thành chủ sở hữu và chủ sử dụng duy nhất của toàn bộ ngôi nhà số 332 tổ 46 nêu trên, bao gồm cả toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông K đã hoàn tất thủ

tục theo quy định đối với cơ quan có thẩm quyền. Ngày 29/11/2010, Ủy ban nhân dân quận Đ Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 772819 ngày 29/11/2010 mang tên người sử dụng đất, cho chủ sở hữu nhà ở gắn liền với đất là ông N D K.

Tại mục “6. Ghi chú” của Giấy chứng nhận có nội dung “*Cấp lại theo Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO mã số 10109250671 đã cấp ngày 21.10.2002, tại quyết định số 7123/2002/QĐ-UB của UBND thành phố HN do nhận thừa kế*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, không đương sự nào phản đối tính hợp pháp của việc của “Văn bản khai nhận và tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 09/11/2010 tại Văn phòng công chứng H C. Việc sang tên ông N D K đối với toàn bộ diện tích nhà đất trên là hợp pháp.

[3.2] *Xét về quyền tài sản đối với ngôi nhà số 332 tổ 46 phường P L, Đ Đ, HN:*

Như nhận định ở trên, Hội đồng xét xử thấy việc sang tên ông N D K đối với toàn bộ diện tích nhà đất trên là hợp pháp. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xuất trình một số tài liệu.

Xét “Biên bản họp gia đình về phân chia thừa kế, đề ngày 7/11/2010”:

Theo ông T, ông K thì Văn bản trên là sự thể hiện quan điểm ý kiến của các thành viên của gia đình trong việc phân chia di sản thừa kế của ông B để lại. Tuy nhiên, văn bản không có chữ ký hoặc điểm chỉ ở phần của cụ T để thể hiện việc cụ T có nhất trí với nội dung biên bản hay không. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông T, ông K cung cấp thông tin địa chỉ của anh M, chị H và cụ T để Tòa án triệu tập những người này để xác minh thêm về nội dung văn bản, thời gian xác lập văn bản nêu trên. Nhưng ông T, ông K không cung cấp được. Do vậy, Biên bản họp gia đình về phân chia thừa kế, đề ngày 7/11/2010 không có cơ sở để chấp nhận.

Xét “Văn bản sát nhập tài sản” ngày 01/12/2010: Văn bản này được lập giữa ông K và vợ là bà B T T H có chữ ký làm chứng của hai con. Tuy nhiên, văn bản này là văn bản viết tay được ký kết và xác nhận của vợ, con ông K, văn bản không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên không khách quan về thời gian xác lập văn bản. Theo quy định tại khoản 1 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu*”. Do vậy, “Văn bản sát nhập tài sản” ngày 01/12/2010 không đảm bảo về hình thức.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký*”. Sau khi lập văn bản này, ông K không làm thủ tục chuyển tên đứng tên bà H trong Giấy chứng nhận QSD đất nên “Văn bản sát nhập tài sản” ngày 01/12/2010 không có giá trị pháp lý.

Xét “Bản cam kết ngày 8/12/2010” và “Giấy cam kết đề ngày 9/12/2010” của bà B T T H: Bà H xác nhận bà là người ký vào cả hai nêu trên. Tại thời điểm ký 02

văn bản này bà H hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc. Do vậy, bà H đã tự thể hiện ý chí của mình và tự định đoạt quyền và nghĩa vụ dân sự của mình theo quy định của pháp luật. Nên cả hai Văn bản nêu trên của bà H đều có giá trị pháp lý để phát sinh hoặc chấm dứt các quan hệ dân sự khác có liên quan.

Tại Văn bản ngày 8/12/2010 bà H đã tự từ bỏ quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong quan hệ tài sản giữa bà và ông K. Có văn bản này thì quan hệ Hợp đồng thế chấp giữa anh K và Ngân hàng E mới phát sinh hiệu lực về quyền nghĩa vụ giữa các bên đã giao kết trong Hợp đồng thế chấp nêu trên. Do vậy, văn bản ngày 9/12/2010 không làm thay đổi nội dung quyền và nghĩa vụ giữa ba bên trong Hợp đồng đã ký nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nhà đất tại số 332 tổ 46 phường P L, Đ Đ, HN là tài sản riêng của ông N D K.

[3.3].*Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 6799.2010/HĐT ngày 08/12/2010:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích 294,4m² đất tại địa chỉ số 12B, tổ 46, phường P L, quận Đ Đ, thành phố HN (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 772819 do Ủy ban nhân dân quận Đ Đ, thành phố HN cấp ngày 29/11/2010 mang tên ông N D K) được ký giữa ba bên gồm có: Bên cho vay tiền là Ngân hàng E; Bên vay tiền là Công ty V H; Bên thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản vay là ông N D K.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông K ký Hợp đồng thế chấp tài sản để Công ty V H (do vợ chồng em trai ông K là N N M, N P A làm chủ) vay vốn ngân hàng là có sự thoả thuận trong gia đình. Trước thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp toàn thể gia đình ông K đã rất đồng thuận để làm các thủ tục, giấy tờ liên quan, điều đó chứng tỏ đã có sự thống nhất cao trong toàn thể gia đình.

Khi ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết, dựa trên ý chí tự nguyện thoả thuận của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, hình thức và trình tự ký kết hợp đồng tuân theo các quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng số 4, thành phố HN. Hội đồng xét xử nhận thấy, giao dịch dân sự là Hợp đồng thế chấp đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp, Ngân E đã thực hiện việc giải ngân số tiền cho Công ty V H vay đúng giao kết thoả thuận theo nội dung Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 1700-LAV-2010 ngày 13/12/2010 giữa Ngân hàng E (bên cho vay), Công ty V H (bên vay) và ông N D K (bên bảo lãnh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty V H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận giữa hai bên và khoản nợ của Công ty V H tại Ngân hàng E đã

chuyển thành nợ xấu.

Toà án cấp sơ thẩm đã xác định tài sản ông N D K dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty V H tại Ngân hàng E là tài sản riêng của ông N D K; Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của ông N D K, bà B T T H, ông N D T:

Từ những nhận định tại mục [3] Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N D K, bà B T T H, ông N D T, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí:

5.1. Về án phí sơ thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn - ông N D K phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông N D K, bà B T T H, ông N D T, , bà L T H mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà C T C theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 6; Điều 122; Điều 256; Điều 342; Điều 343, Điều 467 của Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 3, khoản 4, 5 Điều 3; Điều 106; Điều 107; Điều 117; Điều 124; Điều 163; Điều 164; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 4; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 93; Điều 147; Điều 148; Điều 271, Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà C T C, bà L T H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N D K, bà B T T H, ông N D T; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N D K về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số Công chứng 6799.2010/HĐTC Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2010 của Phòng Công chứng số 4 thành phố HN vô hiệu.

2. Về án phí:

Ông N D K phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AB/2015/0008368 ngày 14/5/2018 và 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0024296 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B Đ, thành phố HN.

Bà B T T H, ông N D T, bà L T H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai số AA/2018/0024284; AA/2018/0024288; AA/2018/0024289 ngày 02/3/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự quận B Đ, thành phố HN.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà C T C. Trả lại bà C T C số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2018/0024277 ngày 28/02/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự quận B Đ, thành phố HN.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKS NDTP HN;
- TAND quận B Đ;
- Chi cục THADS quận B Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

