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: 711/2017/DS-PT
Ngày: 07/8/2017
V/v tranh chấp 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 Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Kim Quy

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 02/8/2017 và ngày 07/8/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/DSPT ngày 19/6/2017 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu",

Do bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1564/2017/QĐPT-DS ngày 21/7/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1960
2/ Bà Phan Thị Kim P, sinh năm: 1962 (Có mặt)
Cùng địa chỉ: 13/1D Ấp T, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm: 1984.
Địa chỉ: 4B đường A, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 19/10/2015) (có mặt)

Bị đơn: Phòng Công Chứng S.
Địa chỉ: 25/5 đường M, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1984, địa chỉ: 25/5 đường M, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Văn bản ủy quyền số 101/CC4 ngày 22/3/2016) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng C.

Địa chỉ: Số 18 đường E, xã I, huyện L, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Quang O, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 596A đường C, Phường X, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Theo văn bản ủy quyền số 62 ngày 06/3/2017) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/4/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/10/2015 và bản tự khai, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày: Vào ngày 25/5/2007, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Kim P có ký hợp đồng thế chấp tài sản tại Phòng Công Chứng S, hợp đồng công chứng số 20373 theo đó ông bà đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 6, xã N, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200700843 ngày 25/5/2007 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng C – Chi nhánh U. Đồng thời vào ngày 29/4/2009 ông bà tiếp tục ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung số 1900-LAV-200900263/TC, số công chứng 018871 để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-200900263 ngày 27/4/2009. Cả hai hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được công chứng tại Phòng Công Chứng S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 16/01/2015, khi Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo đó Ngân hàng C khởi kiện ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P yêu cầu trả nợ. Trong quá trình Tòa án nhân dân dân huyện H giải quyết vụ án, ông T, bà P mới biết được việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 20373 ngày 25/5/2007 và Hợp đồng thế chấp bổ sung công chứng số 018871 ngày 29/4/2009 tại Phòng Công Chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên có vi phạm pháp luật. Cụ thể như sau: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ 13/1C Ấp T, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 406 QSDĐ/TTT/1B ngày 21/12/2001 do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn T là tài sản thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình không phải là tài sản riêng của ông T nên việc thế chấp tài sản liên quan đến tài sản của hộ gia đình thì phải được sự đồng ý của các thành viên của hộ gia đình. Việc ký hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý của các con (đã đủ 15 tuổi) của ông T và bà P

nhưng vẫn được công chứng viên công chứng là không đúng quy định của pháp luật. Việc sửa chữa lỗi trên văn bản công chứng không đúng quy định; Một số chữ đánh máy sai chính tả; Ghi viện dẫn văn bản pháp luật không đúng; Ghi số hợp đồng tín dụng không đúng, công chứng viên không ký tắt trên từng trang của hợp đồng; Ngoài ra tại Hợp đồng thế chấp bổ sung để trống không ghi ngày cụ thể; Ghi địa chỉ của ông Nguyễn Văn T chưa đúng; tại Điều 6 "Các thỏa thuận khác" có ghi "Bên C" là không chính xác vì trong hợp đồng chỉ có Bên A và Bên B; Phải công chứng từng hợp đồng thế chấp không nên gom cả ba hợp đồng để công chứng chung với nhau; Hợp đồng thế chấp bổ sung ngày 27/4/2009 có dấu hiệu giả tạo do dấu giáp lai không khớp. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai – Phòng tài nguyên môi trường huyện H ghi không đúng số hiệu của hợp đồng thế chấp. Cho rằng việc công chứng có những vi phạm pháp luật nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 20373 quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2007 và Hợp đồng thế chấp bổ sung số công chứng 018871, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2009 tại Phòng Công Chứng S vô hiệu.

Nguyên đơn bà Phan Thị Kim P thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị Kim Y.

2/ Đại diện hợp pháp của bị đơn, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà xác nhận vào ngày 25/5/2007 và ngày 27/4/2009, Phòng Công Chứng S có ký công chứng hai hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày. Mặc dù trong quá trình ký công chứng Công chứng viên có một số sai sót như phía nguyên đơn đã trình bày nhưng đây chỉ là lỗi kỹ thuật. Việc sai sót này không làm thay đổi nội dung và bản chất của hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn với Ngân hàng. Vì thực tế ông T và bà P có vay tiền tại Ngân hàng, Ngân hàng đã giải ngân và ông bà tự nguyện thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng. Việc thực hiện các giao dịch trên là do các bên hoàn toàn tự nguyện. Đối với lý do nguyên đơn cho rằng văn bản công chứng vô hiệu do tài sản thế chấp là tải sản chung của hộ gia đình ông T không phải tài sản riêng của ông T là không có cơ sở vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên ông Nguyễn Văn T không ghi hộ gia đình ông Nguyễn Văn T nên không có căn cứ xác định đây là tài sản của hộ gia đình được. Mặt khác, hợp đồng thế chấp do ngân hàng soạn thảo sẵn, khi ký các hợp đồng thế chấp ông T, bà P đã được đọc lại và tự mình ký xác nhận vào văn bản công chứng. Việc công chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên của Phòng Công Chứng S là đúng quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết nên nguyên

đơn không còn quyền khởi kiện. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

3/ Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Quang O trình bày: Trong quá trình cho vay đối với khoản vay của ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P, cũng như trong việc ký kết hợp đồng thế chấp, phía Ngân hàng đã tuân thủ các quy định của pháp luật về quy trình cho vay đồng thời đã thực hiện việc đăng ký thế chấp và thực hiện việc công chứng các hợp đồng thế chấp đúng quy định nên phía ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc cho rằng các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là vô hiệu.

Tại Bản án số 194/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của tòa án nhân dân quận T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 20373, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2007 và hợp đồng thế chấp bổ sung công chứng số 018871, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2009 tại Phòng Công Chứng S.

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

Ngày 16/5/2017, bà Phan Thị Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 194/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của tòa án nhân dân quận T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P và đại diện ông T không rút đơn khởi kiện, bà P không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà P trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị tuyên hai hợp đồng công chứng vô hiệu vì đất đem thế chấp là đất hộ gia đình khi ký hợp đồng chỉ có ông T và bà P ký. Trong hộ gia đình còn có con chưa đủ 18 tuổi. Hợp đồng công chứng có sửa, viết tắt và để trống, lãi suất trong hợp đồng không đúng quy định pháp luật.

Phòng Công Chứng S: Đề nghị y án sơ thẩm.

Ngân hàng C: Đề nghị y án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

Nguyên đơn bà P và đại diện ông T trình bày: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 406/QSDĐ ngày 21/12/2001 của Uỷ ban nhân dân huyện H cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T (không đề rõ lúc cấp cho cá nhân hay cấp cho hộ gia đình). Tòa án chưa làm rõ vấn đề trên. Hơn nữa thực tế thì đất là đất của hộ gia đình gồm vợ chồng và các con. Trong trường hợp này thì phòng công chứng phải từ chối công

chứng, Phòng Công Chứng S vẫn công chứng là trái quy định pháp luật. Mặt khác lãi suất của hợp đồng tín dụng giữa các bên cao hơn quy định. Trong hợp đồng công chứng có sửa chính tả, có hàng để trống,... Do đó, đề nghị hội đồng xét xử tuyên hai hợp đồng công chứng số 20373 và 018871 là vô hiệu.

Đại diện Phòng Công Chứng S trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân huyện H cấp cho một mình ông T chứ không cấp cho hộ gia đình. Nguồn gốc đất là do cha ruột là ông D cho một mình ông T. Do đó, đây là tài sản riêng của ông T. Khi ký hợp đồng vay tiền thế chấp có đưa bà P vào là theo luật hôn nhân và gia đình vì tài sản trong thời kỳ hôn nhân. Trong hợp đồng công chứng có sai về số của hợp đồng, có hàng để trống nhưng đây chỉ là lỗi kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến nội dung hợp đồng. Suốt từ năm 2007, ngân hàng đã giải ngân, bà P và ông T cũng đã nhận tiền, đã trả lãi. Do đó đề nghị hội đồng xét xử y bản án sơ thẩm.

Ngân hàng C đại diện trình bày: Ngân hàng và ông T, bà P ký hợp đồng tín dụng cho vay, giải ngân, thế chấp là đúng trình tự thủ tục của pháp luật. bà P và ông T đã nhận tiền, đã trả lãi, hiện nay không trả tiền ngân hàng lại khởi kiện là né tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của bà P trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông T với nguồn gốc đất là của ông D (cha ruột) cho riêng ông T. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là của cá nhân ông T, không ghi hộ gia đình. Do đó, ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông T. Sau khi có giấy chứng nhận cấp cho ông T không có tên bà P và các con, bà P và ông T cũng không có đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận này. Do đó, bà P kháng cáo cho rằng đất là hộ gia đình và đề nghị hủy hai hợp đồng công chứng là không có cơ sở.

Trong hợp đồng công chứng có sai sót về số hợp đồng, có hàng để trống nhưng thực chất đây là lỗi chính tả không làm thay đổi nội dung hợp đồng. Ngân hàng cũng đã giải ngân, bà P ông T cũng đã vay tiền sử dụng tiền vốn và trả lãi gần 10 năm nay. Do đó, ông T, bà P có đơn kháng cáo xin tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Riêng về án phí sơ thẩm: Do ông T và bà P cùng có đơn và chỉ có một yêu cầu xin hủy hợp đồng công chứng vô hiệu. Tòa sơ thẩm buộc hai người phải nộp 400.000 đồng là không đúng do đó căn cứ khoản 2 điều 308 bộ luật tố tụng dân sự 2015 đề nghị hội đồng xét xử sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, buộc ông T bà P chỉ chịu án phí là 200.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của bà P làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Xét nội dung kháng cáo của bà P, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 25/5/2007 ông T và bà P có ký hợp đồng tín dụng thế chấp 1900-LAV-200700843 vay số tiền 700.000.000 đồng, hợp đồng công chứng số 20373. Và ngày 29/4/2009 ông bà tiếp tục ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung số 1900-LAV-200900263/TC, số công chứng 018871 để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-200900263 ngày 27/4/2009. Tài sản thế chấp đảm bảo cho hai khoản vay trên là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T. Theo giấy chứng nhận số 406/QSDĐ ngày 21/12/2001 do ủy ban nhân dân huyện H cấp.

Bà P kháng cáo xin tuyên hủy hai hợp đồng công chứng số 20373 và 018871 của Phòng Công Chứng S Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu vì cho rằng: Đất thế chấp là của hộ gia đình chứ không phải cá nhân ông T. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc đất thế chấp là do cha đẻ của ông T là ông Nguyễn Văn D thừa hưởng đất gia tộc cho riêng ông T vào ngày 19/6/2001 được Ủy ban nhân dân huyện H xác nhận. Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình ông T đứng tên, ông không có yêu cầu cấp cho hộ gia đình. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì chỉ có một mình ông T có hộ khẩu tại H còn bà P có hộ khẩu tại số 4B đường A, Phường V, quận G. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho cá nhân ông T thì bà P cũng không có khiếu nại do đó không có căn cứ xác nhận đất tranh chấp là của hộ gia đình. Trên thực tế thì Ngân hàng C cũng đã giải ngân cho ông T và bà P vay tiền, ông T và bà P cũng đã trả lãi gần 10 năm qua. Mặt khác hợp đồng công chứng có sai về lỗi chính tả, có bỏ trống hàng. Tuy nhiên đây cũng chỉ là lỗi chính tả. Tại phiên tòa phúc thẩm bà P và đại diện của ông T cũng thừa nhận việc sai sót trên không làm ảnh hưởng tới nội dung của hợp đồng. Do đó, kháng cáo của bà P xin hủy hai hợp đồng công chứng là không có cơ sở.

Về án phí: Căn cứ vào đơn khởi kiện thì ông T, bà P cũng chỉ có một yêu cầu là xin tuyên hai hợp đồng công chứng vô hiệu. Hai đương sự chỉ có một yêu cầu nên án phí dân sự sơ thẩm ông bà phải chịu là 200.000 đồng, án sơ thẩm tuyên 400.000 đồng là không đúng, cần phải sửa lại. Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà P, sửa án sơ thẩm về án phí theo khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Kim P.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 20373, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2007 và hợp đồng thế chấp bổ sung công chứng số 018871, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2009 tại Phòng Công Chứng S.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P phải chịu án phí 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003865 ngày 06/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim P theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004731 ngày 30/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Kim P không phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0006202 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Bà P đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND TC
- TAND CC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.T;
- TAND Q.T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Phạm Thị Nhung