

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2023/DS-ST
Ngày 27/4/2023
V/v “ Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài
sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Văng Thị Ngọc Yến**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phan Công Ny**

Bà Hồ Thị Kim Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ An Trinh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Lộc** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 27 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Xuân Đ**, sinh năm: 1950.

Địa chỉ: Số X, đường P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T, sinh năm: 1984 theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023, *(Có mặt)*.

Địa chỉ: Số C, đường X, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: **Ngân hàng TMCP Đ.**

Trụ sở chính: Số A phố H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Hồng N**, sinh năm: 1965, theo văn bản ủy quyền số 148/GUQ-BIDV-TAĐ ngày 20/5/2022, *(Có mặt)*.

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần S, (Vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số X, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H.

2. Văn phòng Công chứng H, (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 3B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Giang Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2022 và quá trình tố tụng ông Lê Thanh T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 12/3/2009, nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ có vay của ông Nguyễn Văn Đản là Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty CP S số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 01 năm. Để đảm bảo cho việc vay tiền, bà Đ đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (Cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày 01/8/2006. Đến ngày 12/3/2010, bà Đ đã trả đủ số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đản và yêu cầu ông Đản giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà nhưng ông Đản không trả. Bà Đ đã nhiều lần liên hệ gặp ông Đản để yêu cầu giao trả giấy đất nhưng ông Đản đều tránh mặt.

Đến ngày 12/9/2013, bà Đ nhận được thông báo của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Hậu Giang (Nay là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Tây Đô) yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty CP S với số tiền gốc và lãi là 996.000.000 đồng. Bà Đ đã liên hệ Ngân hàng để thương lượng về việc bà không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP S nhưng không có kết quả. Do vậy, bà Đỗ Xuân Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0101A/09/HĐ ngày 12/3/2009, số công chứng 1852, quyển số 01/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2009 tại Văn phòng công chứng H, đồng thời yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (Cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày 01/8/2006 cho bà Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Vào ngày 12/3/2009, bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Hậu Giang - PGD Vị Thanh (Nay là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Tây Đô) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

0101A/09/HĐ ngày 12/3/2009, số công chứng 1852, quyển số 01/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2009 tại Văn phòng công chứng H, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (Cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày 01/8/2006. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ ngày 20/3/2009.

Hợp đồng thế chấp giữa bà Đỗ Xuân Đ và TMCP Đ - Chi nhánh Hậu Giang - PGD Vị Thanh đã được công chứng theo đúng quy định, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 21/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H trình bày:

Ngày 19/3/2009, Văn phòng Công chứng H nhận được yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ, bà Đỗ Xuân Đ về việc công chứng hợp đồng thế chấp tài sản. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp, Văn phòng Công chứng H tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Đỗ Xuân Đ. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng 2H đã thực hiện đầy đủ quy trình công chứng theo quy định của pháp luật về công chứng năm 2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần S đã được tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không có ý kiến phản hồi và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lê Thanh T trình bày: Nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0101A/09/HĐ ngày 12/03/2009 giữa bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh là vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP Đ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (Cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày

01/8/2006. Đồng thời, đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh theo Hợp đồng thế chấp ngày 12/3/2009.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Phan Hồng N trình bày: Bị đơn thống nhất với Kết luận giám định số 1065/KL-KTHS ngày 07/3/2023 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với chi phí giám định, do nguyên đơn không cung cấp đầy đủ tài liệu giám định nên dẫn đến việc phải giám định lần thứ hai, do vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chịu chi phí giám định lần thứ nhất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, việc xác định tư cách tố tụng là phù hợp.

- Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0101A/09/HĐ ngày 12/03/2009 giữa bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh là vô hiệu; Buộc Ngân hàng TMCP Đ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (Cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày 01/8/2006; Kiến nghị cơ quan chức năng xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh theo Hợp đồng thế chấp ngày 12/3/2009. Đối với ý kiến của bị đơn buộc nguyên đơn phải chịu chi phí giám định lần thứ nhất là không có cơ sở. Bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:

0101A/09/HĐ ngày 12/03/2009 giữa bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh là vô hiệu. Đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh từ hoạt động của chi nhánh (Chi nhánh Hậu Giang – Phòng giao dịch Vị Thanh, nay là chi nhánh Tây Đô, địa chỉ: Số 05, đường Phan Đình Phùng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ) nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giải quyết là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 và điểm b Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ quan Văn phòng Công chứng H có yêu cầu xét xử vắng mặt; Công ty Cổ phần S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc mở phiên tòa xét xử vụ án theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn* về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0101A/09/HĐ ngày 12/3/2009 giữa bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh được công chứng tại Văn phòng công chứng H ngày 19/03/2009 theo số công chứng 1852, quyển số 01/2009/CC-SCC/HĐGD:

Xét thấy, căn cứ Kết luận giám định số 1065/KL-KTHS ngày 07/3/2023 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: “*Chữ ký tại vị trí góc phải lề dưới trang 1,2; Chữ ký, chữ viết họ tên “Đỗ Xuân Đ” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Đỗ Xuân Đ trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 không phải do cùng một người ký, viết ra*”. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0101A/09/HĐ ngày 12/3/2009 giữa bà Đỗ Xuân Đ và Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh không phải do bà Đỗ Xuân Đ xác lập nên bà Đỗ Xuân Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ.

[4] *Từ những phân tích nêu trên*, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với quan hệ vay tài sản và hợp đồng tín dụng giữa các bên đương sự, do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục chung khi có yêu cầu.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải chịu chi phí giám định lần thứ nhất là không có cơ sở, bởi lẽ: Tại Kết luận giám định số 111/KL-KTHS-TL ngày 06/11/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an thành phố Cần Thơ kết luận: “*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Đỗ Xuân Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Đỗ Xuân Đ trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M7 có phải cùng một người ký ra hay không*”. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc giám định bổ sung để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự. Do kết quả giám định chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về chi phí giám định*: Là 10.825.600 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm b Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Xuân Đ.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0101A/09/HĐ ngày 12/3/2009 giữa bên thế chấp mang tên bà Đỗ Xuân Đ và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh được công chứng

tại Văn phòng công chứng H ngày 19/03/2009 theo số công chứng 1852, quyền số 01/2009/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho bà Đỗ Xuân Đ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401051419 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 06/12/2001 cho ông Đỗ Trung Dũng, được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ chỉnh lý sang tên bà Đỗ Xuân Đ ngày 01/8/2006.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đ – Phòng giao dịch Vị Thanh theo chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 20/3/2009 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Về chi phí giám định: Bị đơn phải chịu 10.825.600 đồng (Mười triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.CT;
- VKSND TP.CT;
- VKSND.Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Văng Thị Ngọc Yến