

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 208/2019/DS-PT

Ngày: 18 – 11 – 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuận

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Duy Phương

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 180/2019/DSPT, ngày 09 tháng 9 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST, ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2019/QĐ-PT, ngày 16/9/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2019/QĐ-T ngày 01/10/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2019/QĐ-PT, ngày 16/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N .

Địa chỉ: Đường L, phường T, Quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền của ông D là ông Huỳnh Minh Kh, chức vụ Trưởng phòng KHKD Ngân hàng N chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền số 23/NHNo-UQ, ngày 15/11/2019) có mặt.

Địa chỉ: Đường N, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1950. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018).

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Ông Nguyễn Đình C (Đã chết).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng Đ.

Địa chỉ: Đường Q, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019) có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn:*

- Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1981. Vắng mặt

Địa chỉ: Đường N, phường Tân Lập, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1982. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Quỳnh G, sinh năm 1989. Vắng mặt

Địa chỉ: Đường L, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Phan Sang, sinh năm 1990 vắng mặt

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Ngọc Hiệp, sinh năm 1991. Vắng mặt

Địa chỉ: đường L, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Xiển, sinh năm 1915. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan trên: Ông Nguyễn Đình M (Theo văn bản ủy quyền các ngày 03/01/2019, 08/01/2019). Có mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng N ; Văn phòng công chứng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu thể hiện nguyên đơn Ngân hàng N trình bày như sau:

Vào ngày 23/12/2013, ông Nguyễn Đình C (Chết tháng 4/2018) và bà Nguyễn Thị A (Bị đơn) ký hợp đồng tín dụng vay vốn Ngân hàng N – chi nhánh H, Đắk Lắk

(Nguyên đơn) số tiền 300.000.000đ (Ngoài khoản vay trên giữa nguyên đơn và bị đơn không xác lập khoản vay nào khác). Để bảo đảm cho khoản vay, bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa đất số 374 tờ bản đồ số 02 tại xã B theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 402/TC, ngày 20/12/2013 (Gọi tắt là hợp đồng số 402) cho nguyên đơn. Quá thời hạn trả nợ, bị đơn không trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện. Tại Bản án số 12/2016/DS-ST, ngày 08/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử buộc bị đơn thanh toán tổng cộng nợ gốc và lãi tính đến ngày 08/8/2016 là 436.379.167đ, không xem xét xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng số 402/TC, ngày 20/12/2013. Đối với hợp đồng thế chấp số 402 nguyên đơn là bên soạn thảo hợp đồng sau đó giao cho bị đơn đi công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, chữ ký và mẫu con dấu nguyên đơn đã đăng ký tại Văn phòng công chứng.

Cụ thể quá trình thi hành án, do tài sản đứng tên hộ gia đình, phía bị đơn và người liên quan không hợp tác để thanh toán khoản nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp QSDĐ số 402/TC, ngày 20/12/2013 xác lập tại Văn phòng công chứng Đ ngày 21/12/2013 và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho nguyên đơn; trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán nghĩa vụ thì yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn rút đối với yêu cầu bồi và sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với giá trị theo kết quả định giá tài sản tranh chấp của hợp đồng thế chấp nguyên đơn không có ý kiến gì; đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đề nghị Tòa án buộc bị đơn nộp và trả lại số tiền tạm ứng đã nộp cho nguyên đơn, còn chi phí giám định nguyên đơn tự nguyện nộp.

Theo đơn phản tố và các tài liệu trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày như sau:

- Ý kiến của bị đơn:

Chữ ký C, A trong các hợp đồng đúng là chữ ký của bị đơn ký trước mặt công chứng viên, còn đối với chữ ký đứng tên các con của bị đơn dưới mục đồng sở hữu bị đơn không biết của ai. Bị đơn là người mang hợp đồng thế chấp của nguyên đơn cung cấp đi công chứng, sau khi công chứng xong vợ chồng bị đơn quay về Ngân hàng để giao cho cán bộ tín dụng thực hiện việc giải ngân vay vốn. Đối với việc thế chấp tài sản và ký xác lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Đ là tự nguyện đúng pháp luật, còn đối tượng ký hợp đồng thì văn phòng công chứng yêu cầu ai ký thì người đó ký. Tại thời điểm nêu trên chỉ yêu cầu vợ chồng bị đơn cung cấp giấy tờ và ký xác nhận nên bị đơn đã thực hiện. Các đồng sở hữu của bị đơn không ký nên yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu toàn bộ.

Đối với số nợ theo Bản án số 12/2016/DS-ST, ngày 08/8/2016 của Tòa án huyện C tuyên buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn không có ý kiến gì, các nội dung liên quan đến hợp đồng thế chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp

luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập tài liệu chứng cứ bị đơn tự nguyện nộp.

Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị HĐXX xem xét miễn án phí trong trường hợp bị đơn có nghĩa vụ nộp.

- Ý kiến của người liên quan:

Ông M và những người liên quan do ông nhận đại diện theo ủy quyền là con đẻ của bị đơn ông Nguyễn Đình C (Chết ngày 28/4/2018, khi chết không để lại di chúc) và bà Nguyễn Thị A. Sau khi ông C chết, các đồng thừa kế của ông C chưa thực hiện việc phân chia di sản thừa kế do ông C để lại mà cùng nhau quản lý sử dụng.

Đối với việc bị đơn dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 374, tờ bản đồ số 02 tại xã B, huyện C để thế chấp vay vốn Ngân hàng N vào thời gian nào thì những người liên quan không biết và không ký vào hợp đồng thế chấp. Khi thế chấp, bị đơn cũng không bàn bạc với các thành viên trong hộ gia đình. Việc bị đơn vay tiền nguyên đơn về làm gì thì những người liên quan không biết và cũng không được bị đơn thông báo lại.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ khoảng năm 1996, hộ ông C gồm 07 thành viên: ông C, bà A và 05 người con là ông T (Đã tách khẩu năm 2005), ông M, ông S, bà G, bà H. Để hình thành tài sản trên đất hiện nay, các thành viên trong hộ gia đình đã góp công sức và tiền để đầu tư chăm sóc tài sản trên đất, giao cho bà A và ông Sang quản lý, vì vậy đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ và có giá trị ngang nhau về quyền lợi cũng như nghĩa vụ.

Vào thời điểm bị đơn ký kết hợp đồng thế chấp QSDĐ nêu trên với nguyên đơn, khẩu gia đình bị đơn gồm 09 người trong đó có bố mẹ là ông C bà A và các con gồm ông M, ông S, bà G, bà H; đối với ông Nguyễn X (Bố của ông C), bà Nguyễn Thị X và cháu Nguyễn Tiến P (Vợ và con của ông M) có tên trong hộ khẩu nhưng không có công sức đóng góp trong khối tài sản tranh chấp.

Đối với hợp đồng thế chấp số 402 xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn thì những người liên quan không biết và không được sự đồng ý của những người liên quan nên không được dùng toàn bộ tài sản này để xử lý nợ cho nguyên đơn. Nay bị đơn và những người liên quan đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ số 402 vô hiệu toàn bộ. Đối với khoản nợ của bị đơn đề nghị xử lý theo Bản án số 12/2016/DS-ST, ngày 08/8/2016 đã có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng thế chấp lưu giữ tại Ngân hàng có chữ ký của người liên quan là không đúng, đối với kết quả giám định người liên quan không có ý kiến gì, còn kết quả định giá người liên quan không đồng ý nhưng không yêu cầu Tòa án định giá lại cũng như mời tổ chức thẩm định giá.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Văn phòng công chứng Đ trình bày như sau:

Ngày 21/12/2013, Văn phòng công chứng Đ tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC, ngày 20/12/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N tỉnh Đắk Lắk chi nhánh H với bên thế chấp là ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị A cùng địa chỉ thôn N, xã B, huyện C. Tài sản thế chấp là QSDĐ của thửa đất số 374 tờ bản đồ số 2, diện tích 2.440m² tọa lạc tại xã B, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BN 012254 do UBND huyện C cấp ngày 17/12/2013 cho hộ ông Nguyễn Đình C. Hợp đồng thế chấp do phía Ngân hàng tỉnh Đắk Lắk chi nhánh H là bên soạn thảo sẵn, ký và đóng dấu trước vào hợp đồng vì Ngân hàng đã đăng ký mẫu con dấu và chữ ký với Văn phòng công chứng Đ.

Sau khi Văn phòng công chứng Đ tiếp nhận hồ sơ thế chấp nêu trên kiểm tra đầy đủ và hợp lệ, Văn phòng Công chứng Đ đã giải thích lại nội dung hợp đồng thế chấp cho bị đơn nghe, bị đơn đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp, không có ý kiến gì. Vì vậy Văn phòng Công chứng đã cho bị đơn ký vào hợp đồng thế chấp tại các trang 01, 03, 05, tại mục Đại diện bên B trang 07 bị đơn ký ghi rõ họ tên, công chứng viên tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp này.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp, mặc dù bên thế chấp có cung cấp bản chính Sổ hộ khẩu số 160187527 do ông Nguyễn Đình C đứng tên chủ hộ, trong đó có các thành viên là ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị A là vợ; ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Quỳnh G, ông Nguyễn Phan S, ông Nguyễn Ngọc H là các con, ông Nguyễn X là bố, bà Nguyễn Thị X là con dâu, Nguyễn Tiến P là cháu; đồng thời GCNQSDĐ số BN 012254 cấp cho hộ ông Nguyễn Đình C nhưng phía Văn phòng công chứng Đ không yêu cầu bị đơn xác định các thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp nêu trên, vì Văn phòng công chứng Đ xét thấy không thể căn cứ vào sổ hộ khẩu để xác định các thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất mà chỉ cần bị đơn là người đại diện cho hộ gia đình ký vào hợp đồng thế chấp là đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật. Toàn bộ chứng cứ liên quan Văn phòng công chứng Đ đã cung cấp đầy đủ bản sao cho Tòa án.

Văn phòng công chứng Đ xác định việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, phía Văn phòng công chứng Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N .
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị A.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC ngày 20/12/2013 công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 21/12/2013; Hợp đồng có hiệu lực 2/7,

vô hiệu 5/7 giá trị hợp đồng là tổng giá trị tài sản thế chấp.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc yêu cầu Văn phòng công chứng Đ bồi thường. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật tại các điều 217, 218 của BLTTDS.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các ngày 30 và 31/7/2019, nguyên đơn Ngân hàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC, ngày 20/12/2013 công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 21/12/2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc thửa đất: được ông C bà A nhận chuyển nhượng năm 1996, đến năm 2002 thì được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông C, năm 2013 thì thế chấp QSD đất để vay tiền. Thời điểm năm 2013 ông C bà A thực hiện việc thế chấp vay tài sản của nguyên đơn thì các con của hộ bị đơn đã thành niên theo quy định pháp luật, nhưng đều không ký tên vào hợp đồng thế chấp QSD đất là không đúng quy định. Tuy nhiên, tại Bản án DSST số 12/2016/DS-ST, ngày 08/8/2016 của TAND huyện C (Bút lục 31) ông Sang, bà Hiệp cùng thừa nhận biết và đồng ý để ông C bà A thế chấp QSD đất của hộ gia đình để vay tiền Ngân hàng, nhưng do khó khăn nên chưa trả được. Bên cạnh đó, đây là tài sản chung của hộ gia đình, ông C bà A đại diện hộ gia đình xác lập giao dịch vì mục đích chung của hộ là sửa nhà, phát triển kinh tế nên phát sinh trách nhiệm của các thành viên trong hộ gia đình theo quy định tại Điều 110 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận hợp đồng có hiệu lực 2/7 là không đảm bảo quyền lợi đối với Ngân hàng nên cần sửa đổi với Bản án sơ thẩm nêu trên. Do đó, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng N và Văn phòng công chứng Đ như đã phân tích trên. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS năm 2015, Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N và Văn phòng Công chứng Đ- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của TAND huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả

tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị A cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Quỳnh G, ông Nguyễn Phan S, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn X, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Đình M nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất trong hợp đồng tranh chấp:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của bị đơn cùng đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là con của bị đơn, xác định được nguồn gốc đất được thế chấp trong hợp đồng thế chấp có từ việc hộ ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T vào năm 1996. Tới ngày 03/5/2002, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U096847 đứng tên hộ Nguyễn Đình C. Sau đó được cấp lại vào ngày 17/3/2013 cho hộ ông Nguyễn Đình C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN012254.

Xét ý kiến của đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn – ông Nguyễn Đình M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án ông M Trình bày: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ khoảng năm 1996, hộ ông C gồm 07 thành viên: ông C, bà A và 05 người con là ông T (Đã tách khẩu năm 2005), ông M, ông S, bà G, bà H. Ông C và bà A là người trực tiếp thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất từ ông T. Các thành viên trong hộ gia đình đã góp công sức và tiền để đầu tư chăm sóc tài sản trên đất, giao cho bà A và ông Sang quản lý, vì vậy đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ và có giá trị ngang nhau về quyền lợi cũng như nghĩa vụ. Tuy nhiên, vào thời điểm năm 1996 là thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các con của ông C bà A là người chưa thành niên cụ thể: Ông Nguyễn Đình T, SN 1981 – 15 tuổi; ông Nguyễn Đình M, SN 1982-14 tuổi; bà Nguyễn Thị Quỳnh G SN 1982; ông Nguyễn Phan S, SN 1990; bà Nguyễn Ngọc H, SN 1992, hơn nữa ông M cũng không chứng minh được mình có công sức tạo lập nên tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, cũng không cung cấp được văn bản nhập tài sản là quyền sử dụng đất vào tài sản chung của hộ gia đình. Tại Công văn số 359/CNCK-TTLT, ngày 05/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã xác định Chỉ lưu giấy CNQSD đất số U 096847 được UBND huyện K cấp ngày

03/5/3002 và bản sao GCNQSD đất số BN 012254 do UBND huyện C cấp ngày 17/12/2013, ngoài ra không lưu giữ hồ sơ nào khác liên quan đến việc cấp đất cho hộ ông Nguyễn Đình C. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các đương sự cũng không cung cấp thêm được các tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất là của các thành viên của hộ ông Nguyễn Đình C. Lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về bị đơn cho rằng tài sản là quyền sử dụng đất là tài sản của hộ gia đình là không có cơ sở. Do đó, quyền sử dụng đất trên là của ông C và bà A nên ông C và bà A có quyền định đoạt tài sản của mình cũng như việc đem thế chấp vay vốn ngân hàng. Như vậy, xác định được tài sản là quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp số 402 là tài sản có được từ việc ông C và bà A nhận chuyển nhượng, không phải là đất do Nhà nước cấp cho hộ gia đình. Tuy nhiên, xét việc các thành viên trong hộ ông C có công sức đóng góp để giữ gìn, tôn tạo các tài sản trên đất là có nhưng ông C và bà A là chủ sở hữu và đại diện xác lập các giao dịch dân sự, thực hiện vì lợi ích chung của hộ là sửa nhà và đầu tư chăm sóc cây cà phê thì làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình.

Xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp QSDĐ số 402/TC, ngày 20/12/2013 được ký kết vào ngày 21/12/2013 tại Văn phòng công chứng Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng N, chi nhánh H và Văn phòng công chứng Đ mỗi bên đã cung cấp cho Tòa án một bản hợp đồng thế chấp, tuy nhiên hợp đồng do bên ngân hàng cung cấp lại có chữ ký của các con của ông C và bà A còn hợp đồng của Văn phòng công chứng Đ cung cấp chỉ có chữ ký của ông C –bà A không có chữ ký của các con. Theo kết luận giám định số: 18/PC09 ngày 21/3/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk thì xác định được các mẫu chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Đình M, Nguyễn Phan S, Nguyễn Quỳnh G, Nguyễn Ngọc H là không phải họ ký và viết ra. Các bên không yêu cầu giám định lại nên cần xem xét hợp đồng công chứng lưu tại Văn phòng công chứng Đ cung cấp là bản chính xác để giải quyết tranh chấp.

Từ những lập luận trên, thấy rằng hợp đồng thế chấp số 402 do Văn phòng công chứng Đ cung cấp được xác lập đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, việc giao kết hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC, ngày 20/12/2013 công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 21/12/2013; Hợp đồng có hiệu lực 2/7, vô hiệu 5/7 giá trị hợp đồng là tổng giá trị tài sản thế chấp là không đúng.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và Văn phòng công chứng Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “Nếu số tiền xử lý tài sản trên không đủ thì Ngân hàng N – chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn để thu hồi nợ” vì đây là vấn

đề không được cam kết trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC, ngày 20/12/2013 công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, là yêu cầu phản tố là không đúng theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, mà chỉ coi đó là ý kiến phản đối của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì xác định không phải là yêu cầu phản tố nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bị đơn, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Tại phiên tòa phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc bồi thường vì chưa xác định được thiệt hại thực tế là tự nguyện và phù hợp nên cần chấp nhận và tách yêu cầu nêu trên để nguyên đơn khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về các chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09/4/2019 là 1.500.000đ và thu thập tài liệu chứng cứ 150.000đ bị đơn tự nguyện nộp. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 1.500.000đ sau khi thu được của bị đơn.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết ngày 21/3/2019 nguyên đơn tự nguyện nộp 5.760.000đ, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên xem xét miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ là người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST, ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 108, 342, 343, 344, 348, 351, 715, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N .

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402/TC, ngày 20/12/2013 công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 21/12/2013 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh H có hiệu lực pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Nếu số tiền xử lý tài sản trên không đủ thì Ngân hàng N – Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc yêu cầu Văn phòng công chứng Đ bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

**** Về các chi phí tố tụng:***

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09/4/2019 bị đơn tự nguyện nộp 1.500.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của bị đơn.

Về chi phí thu thập tài liệu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C bị đơn tự nguyện nộp 150.000 đồng, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp.

Về chi phí giám định chữ ký: Nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí giám định chữ ký ngày 21/3/2019 là 5.760.000 đồng, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp.

**** Về án phí:***

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu tiền số AA/2017/0007255, ngày 07/12/2018.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu tiền số AA/2017/0007315, ngày 17/01/2019.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N và Văn phòng công chứng Đ mỗi đương sự 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo các biên lai thu tiền số AA/2017/0014685, ngày 15/8/2019 và số AA/2017/0014687, ngày 16/8/2019.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuần