

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **198/2022 /DS-PT**

Ngày 22/9/2022

*V/v: Yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu và
trả lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2022/TLPT-DS ngày 27/7/2022 về “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2022/QĐPT-DS ngày 16/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1984; hiện trú tại: Số x, đường y, quận z, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mai H:

1/ Ông Nguyễn Huy H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số x, đường y, quận z, thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1987; Địa chỉ: số p đường q, thị xã o, tỉnh Đắk Lắk. – vắng mặt.

Bị đơn:

1/ Phòng Công chứng M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Chức vụ: Trưởng phòng công chứng. (Có đơn từ chối tham gia tố tụng) - Vắng mặt.

2/ Tổng công ty T; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình R- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền; Ông Mai Xuân T.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn L (Văn bản ủy quyền số 2504/UQ-PVB ngày 24/01/2022) - có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1964. Địa chỉ: số p đường q, thị xã o, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin vắng mặt) – vắng mặt.

- Công ty TNHH H; Địa chỉ: số n đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:

Tôi là thành viên Hộ gia đình và là người có quyền sử dụng chung quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện K, Tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ Ông Nguyễn Duy c và bà Nguyễn Thị P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **02966.H**, do Ủy ban nhân dân Huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/04/2006.

Ngày 16/11/2009 Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk đã thực hiện việc ký công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 theo Hợp đồng công chứng số 372 quyền số 1/09 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo Hợp đồng thế chấp nêu trên, Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk đã ký cho Ba tôi là Ông Nguyễn Duy C và Mẹ tôi là bà Nguyễn Thị P thế chấp tài sản nêu trên cho Tổng Công ty T để bảo đảm cho công ty TNHH H vay tiền.

Tại thời điểm ký công chứng thế chấp hợp đồng nêu trên Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk đã ký hợp đồng thế chấp mà tôi và các thành viên còn lại của hộ gia đình không được biết, không được thông báo và không có sự đồng ý của tôi và các thành viên khác thuộc Hộ gia đình chúng tôi. Tại Điều 108 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định: Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Điều 109 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình quy định: Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thỏa thuận, việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.

Vì vậy, việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên mà không có sự đồng ý của tôi cùng các thành viên khác của hộ gia đình đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Nay tôi đề nghị Quý Tòa án giải quyết cho tôi những nội dung sau:

Đề nghị Tòa án nhân dân tuyên hợp đồng thế chấp số 372 quyền số 1/09 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/11/2009 do Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk công chứng vô hiệu, yêu cầu Tổng Công ty T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **02966.H** do Ủy ban nhân dân Huyện K, Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/04/2006 cho các thành viên hộ gia đình chúng tôi. Ngoài ra tôi không còn yêu cầu nào.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn Ngân hàng M trình bày:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH H tại ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 40/2009/HĐTDTH-TCĐK.TD ngày 11/11/2009, ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị P đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AD 973225** do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị P ngày 03/4/2006 để thế chấp cho Tổng công ty T theo Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của Bên thứ 3 số 42/2009/HĐBĐ-TCĐK.TD ngày 16/11/2009 (Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định).

Do công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tổng công ty T đã khởi kiện yêu cầu công ty H thực hiện nghĩa vụ trả nợ, và được TAND tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2011/QĐST-KDTM ngày

27/9/2011 của TAND tỉnh Đắk Lắk, giải quyết vụ án kinh doanh thương mại giữa nguyên đơn là Tổng công ty T và bị đơn là Công ty TNHH H. Theo đó, ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị P đồng ý để Tổng công ty T xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đến nay, do công ty H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ nên Tổng công ty T đã có đơn yêu cầu thi hành án và hiện đang được Cục THADS tỉnh Đắk Lắk tiếp nhận giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H, Tổng công ty T không đồng ý với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của nguyên đơn, do văn bản đã được công chứng theo đúng quy định. Đề nghị nguyên đơn phải cung cấp toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của mình cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Do đó, Tổng công ty T kính đề nghị Quý Tòa xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng thời đề nghị ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị P phải bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng xử lý tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án Phòng Công chứng M, người đại diện theo pháp luật trình bày:

Tất cả các vấn đề liên quan đến vụ việc Phòng công chứng M chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã đúng theo trình tự của Luật công chứng và các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật (Hiện hồ sơ đang được lưu giữ tại Phòng công chứng M và đã đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Đồng thời phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk xin từ chối tham gia phiên tòa, vắng mặt vì không có người để tham gia trong quá trình giải quyết vụ việc này. Đề nghị quý Tòa căn cứ theo quy định của pháp luật để xử lý vụ việc.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 16/11/2009 chúng tôi (Nguyễn Duy C và Nguyễn Thị P) có đến Phòng công chứng M để ký theo Hợp đồng công chứng thế chấp số 372, ngày 16/11/2009 chúng tôi thế chấp Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 4; để đảm bảo cho Công ty TNHH H vay tiền của Tổng công ty T. Sau khi đến Phòng công chứng, chúng tôi được hướng dẫn ký vào hồ sơ. Việc công chứng Hợp đồng sau đó như thế nào là do Công ty H và phòng công chứng thực hiện chúng tôi không biết. Chúng tôi không biết việc thế chấp tài sản này có liên quan đến các con chúng tôi. Sau khi con tôi khởi kiện là chúng tôi mới biết tài sản này là tài sản chung của hộ gia đình. Những lời khai trên đây là đúng sự thật nếu có sai trái tôi xin chịu trước pháp luật.

Tại bản án số 20/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144; Điều 147; Điều 207; Điều 208; Điều 227 ; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317; Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 13/6/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận 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, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy:

[2.1] Xét nguồn gốc đất: Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 04, diện tích 840m², tọa lạc được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973225 cho hộ ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị P ngày 03/4/2006. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng.

Xét thành viên hộ ông Nguyễn Duy C gồm: Ông Nguyễn Duy C (chồng), bà Nguyễn Thị P (vợ), các con Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1984, Nguyễn Duy L, sinh năm 1987 và Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh 1992.

Như vậy, tại thời điểm được hộ ông C, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, ngoài ông C bà P thì các con gồm chị H 22 tuổi, L 19 tuổi, H2 14 tuổi được xác định là học sinh, sinh viên và đều do ông C, bà P nuôi dưỡng chưa có công sức đóng góp để tạo lập tài sản trên.

Xét cấp sơ thẩm không đưa anh L, chị H2 tham gia tố tụng là thiếu sót, nhưng không làm thay đổi nội dung về việc quyền sử dụng đất có nguồn gốc do vợ chồng ông C, bà P nhận chuyển nhượng tại thời điểm các con đều còn trong độ tuổi học sinh, sinh viên. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhằm cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh các thành viên trong hộ có công sức đóng góp tạo lập tài sản nhưng nguyên đơn cố tình không tham gia tố tụng xem như từ bỏ quyền chứng minh.

[2.2] Xét văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Tại khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng quy định “*Văn bản công chứng* là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này”. Như vậy, Văn bản công chứng gồm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Lời chứng của công chứng viên.

Ngày 16/11/2009, Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk thực hiện việc ký công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 theo Hợp đồng công chứng số 372 quyền số 1/09 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị P; bên vay vốn là công ty TNHH H và bên nhận thế chấp là Tổng công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 04, diện tích 840m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973225, do UBND huyện

K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị P ngày 03/4/2006, nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, để thế chấp cho Tổng công ty T theo Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của Bên thứ 3 số 42/2009/HĐBĐ-TCĐK.TD ngày 16/11/2009.

Do công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tổng công ty T đã khởi kiện yêu cầu công ty H thực hiện nghĩa vụ trả nợ; TAND tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2011/QĐST-KDTM ngày 27/9/2011 của TAND tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk đang thụ lý giải quyết yêu cầu thi hành án của người được thi hành án.

Theo Hợp đồng thế chấp nêu trên, ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị P thế chấp tài sản nêu trên cho Tổng công ty T để bảo đảm cho công ty TNHH H vay tiền. Xét Hợp đồng được công chứng viên chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Mặc dù, tại thời điểm công chứng các thành viên trong hộ gồm chị H, anh L và chị H2 không ký kết nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của chị H, anh L và chị H2 như đã nhận định và phân tích tại [2.1]. Ngoài ra, theo lời khai của ông C, bà H xác nhận có nội dung: *“Chúng tôi không biết việc thế chấp tài sản này có liên quan đến các con chúng tôi. Sau khi con tôi khởi kiện là chúng tôi mới biết tài sản này là tài sản chung của hộ gia đình”* nên có căn cứ xác định tài sản thế chấp là tài sản riêng của vợ chồng ông C, bà P do nhận chuyển nhượng, không phải là tài sản chung của các thành viên khác trong hộ. Do đó, Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy: Như đã nhận định và phân tích tại mục [2], do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo mà cần áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án số 20/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;

[2] Căn cứ Điều 317; Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu tuyên bố văn bản hợp đồng thế chấp số 372 quyền số 1/09 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/11/2009 do Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk công chứng vô hiệu và yêu cầu Tổng công ty T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **AD 973225** do Ủy ban nhân dân Huyện Krông Búk, Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/04/2006 cho hộ ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị P.

[3] Về án phí:

3.1. Án phí Dân sự sơ thẩm

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai

thu số 60AA/2021/0007183 ngày 21/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Án phí Dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0018087 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện T.x Buôn Hồ;
- Chi cục THADS T.x Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền