TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

Số: 182/2019/DS-PT
Ngày: 10/7/2019
V/v: "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 HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Bà Nguyễn Thu Hồng

Thư ký phiên tòa: BàTrần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc *"Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS -ST, ngày 30/10/2018 của Tòa án n hân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T - sinh năm: 1962 *(vắng mặt)*
Trú tại: Số 48 ngõ 66 Hồ Tùng Mậu, Tổ 19 phường Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang H - sinh năm: 1982
Trú tại: 24/327 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019, *ông Hữu có mặt tại phiên toà*).
Bị đơn: Phòng công chứng P thành phố Hà Nội
Trụ sở: Số 310 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Tuấn Đạo T, chức vụ: Trưởng phòng
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc T - sinh năm: 1977
(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2019, *ông Tú có mặt tại phiên toà)*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở: số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh, Chủ tịch Hội đồng thành viên; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Khắc Lương - Trưởng phòng kiểm tra kiểm soát nội bộ Argribank Chi nhánh Hà Nội 1; địa chỉ trụ sở: số 92 đường Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, Hai Bà Trưng, Hà Nội (QĐ uỷ quyền số 223/QĐ-NHNoHN1-PC ngày 08/5/2019. *Ông Lương có mặt tại phiên tòa).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam: Bà Mai Thị Thảo, Luật sư Công ty Luật TNHH Trương Anh Tú *(có mặt tại phiên tòa).*

2. Công ty Cổ phần sản xuất và Đầu tư số 1

Trụ sở: số 48 ngách 3/75 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Như Bình *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Trú tại: số 4 ngách 3/81, Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội

3. Ông Trần Như Chung (*chết ngày 14/1/2019*)

HKTT: Số 24 ngõ 268 Tổ Dân phố số 13, phường Ngọc Thuỵ, Long Biên, Hà Nội.

Nơi cư trú: Nhà 32 ngõ 116 Đại Từ, Tổ 5 phường Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Chung gồm:

3.1. Ông Trần Như Lâm (bố đẻ ông Chung)

3.2. Bà Đàm Thị Hường (mẹ đẻ ông Chung)

HKTT: Nhà 32 ngõ 116 Đại Từ, Tổ 5, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội

3.3. Bà Phạm Thị Hương (vợ ông Chung)

3.4. Anh Trần Như Tuấn Minh (con đẻ của bà Hương, ông Chung)

3.5. Chị Trần Thị Bảo Anh (con đẻ của bà Hương, ông Chung)

3.6. Anh Trần Hà Anh (con đẻ của bà Hương, ông Chung)

HKTT: Số 24 ngõ 268 Tổ Dân phố số 13, phường Ngọc Thuỵ, Long Biên, Hà Nội *(Đều vắng mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2009, do có nhu cầu vay vốn, gia đình ông Thông đã gặp ông Trần Như Chung là người có khả năng cho ông Thông vay tiền. Qua trao đổi với ông Chung, ông Chung đề nghị ông Thông ủy quyền cho ông Chung thế chấp tài sản vào ngân

hàng thì ông Chung cho gia đình ông Thông vay tiền. Chính vì vậy, ngày 27/5/2009, ông Thông đến Văn Phòng Công chứng Nguyễn Tú ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Chung được đại diện cho ông Thông dùng toàn bộ tài sản là Quyền sử dụng đất và tại sản gắn liền với đất tại Tổ 30, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để thế chấp vay tiền ngân hàng và chuyển giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chung. Hợp đồng công chứng số 341.2009/HĐUQ. Nội dung chính của hợp đồng uỷ quyền như sau:

- Ông Nguyễn Quang T là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất số 22 (1 phần), tờ bản đồ số 27 và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tổ 30, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10113072536, hồ sơ gốc số 678/QĐ-UB/2003/0504 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2003.

- Ông Nguyễn Quang T uỷ quyền cho ông Trần Như Chung được thế chấp bất động sản nêu trên để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng với các điều kiện cho vay và biện pháp xử lý tài sản thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật và được Bên cho vay chấp thuận.

Đến tháng 8/2011, gia đình ông Thông đã trả hết khoản tiền vay cho ông Chung và đề nghị ông Chung làm thủ tục với Ngân hàng để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thông và ông Chung có cam kết sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thông trong vòng 60 ngày. Nhưng sau đó, ông Thông không thấy ông Chung hoàn trả. Ông Thông đã tìm cách liên lạc với ông Chung nhưng ông Chung cố tình trốn tránh.

Sau khi xác minh tại Ngân hàng, ông Thông được biết tài sản của ông được ông Chung thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần sản xuất và Đầu tư số 1 ký với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Bách Khoa (Ngân hàng No&PTNT Bách Khoa). Trong đó, ông Chung là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần sản xuất và Đầu tư số 1. Cụ thể như sau:

Ngày 09/7/2009,Ông Trần Như Chung, đại diện cho ông Nguyễn Quang T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba với bên nhận thế chấp là Chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Bách Khoa. Hợp đồng thế chấp do Phòng Công chứng P Thành phố Hà Nội công chứng. Số công chứng: 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Nội dung Hợp đồng thế chấp: Bên Thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho Bên Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm: bảo lãnh, mở L/C và dư nợ ngoại tệ theo tỷ giá quy đổi do Ngân hàng nhà nước và Ngân hàng No&PTNT Bách Khoa công bố tại thời điểm nhận nợ) của Bên vay là Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 với Bên Ngân hàng với mức dư nợ tối đa là 8.883.000.000 VNĐ (bao gồm cả dư nợ ngoại tệ theo tỷ giá quy đổi do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm nhận nợ) với thời hạn và lãi suất theo quy định của bên ngân hàng.

Theo Hợp đồng thế chấp, ông Trần Như Chung làm đại diện cho ông Nguyễn Quang T ký kết với Chi nhánh Ngân hàng N0&PTNT Bách Khoa để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay là Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 với bên Ngân hàng. Trong khi đó, tại thời điểm ký kết, ông Trần Như Chung là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1.

Theo nội dung Hợp đồng thế chấp thì ông Chung ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 với Bên Ngân hàng. Trên thực tế ông Chung đã giao dịch dân sự với Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 do mình là đại diện theo pháp luật. Bởi lẽ, việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Thông (do ông Chung làm đại diện).

Như vậy, việc ký kết và thực hiện Hợp đồng thế chấp với Chi nhánh Ngân hàng N0&PTNT Bách Khoa nêu trên của ông Trần Như Chung làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Thông đối với Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 nên theo quy định pháp luật thì ông Chung đã xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với người thứ ba mà ông Chung cũng là người đại diện. Việc xác lập và thực hiện giao dịch dân sự này là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 144 Bộ luật dân sự 2005, khoản 3 Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những lý do và căn cứ phân tích ở trên cho thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã Công chứng tại Phòng Công chứng P Thành phố Hà Nội vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bị đơn: Phòng công chứng P, thành phố Hà Nội do ông Bùi Ngọc Tú đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/7/2009, tại phòng công chứng P, thành phố Hà Nội, ông Trần Như Chung là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T và Chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9252-09 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGĐ theo đó:

ông Nguyễn Quang T dùng tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 22(1 phần), tờ bản đồ số 27 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bên thế chấp, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10113072536, hồ sơ gốc số 678/QĐ-UB/2003/0504 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2003 cho ông Nguyễn Quang T để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay là Công ty CPSX và đầu tư số 1 với Bên ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên thực hiện việc chứng nhận giao dịch đã kiểm tra đầy đủ tính pháp lý và tư cách của các bên tham gia giao dịch, phòng công chứng đã kiểm tra lại hồ sơ công chứng và có ý kiến:

+ Việc nguyên đơn cho rằng "ông Chung thế chấp tài sản để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn, nhưng ông Chung lại dùng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty CPSX và đầu tư số 1". Phòng công chứng cho rằng, Bộ luật dân sự năm 2005 không có quy định nào về việc thế chấp để bảo lãnh mà chỉ có quy định thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ nào đó. Do vậy việc công chứng viên đã thực hiện đúng ý chí của các bên tham gia giao dịch, đúng quy định của pháp luật.

+ Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Quang T do ông Trần Như Chung là người đại diện theo ủy quyền với NHNo&PTNT - Chi nhánh Bách Khoa, các bên tham gia ký kết hợp đồng chỉ có cá nhân ông Trần Như Chung và Ngân hàng. Không có đại diện Công ty CPSX và đầu tư số 1 tham gia ký hợp đồng trên.

Mặc dù hợp đồng có nội dung bên thế chấp dùng tài sản của mình thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty CPSX và đầu tư số 1 tại NHNo&PTNT - Chi nhánh Bách Khoa. Tuy nhiên do Công ty CPSX và đầu tư số 1 không phải là một bên tham gia giao kết hợp đồng thế chấp, nên việc ký kết hợp đồng thế chấp của ông Chung không phải là trường hợp giao dịch với chính mình.

+ Việc nguyên đơn cho rằng, khi ký kết hợp đồng thế chấp không còn tồn tại ngôi nhà, nhưng khi ký kết hợp đồng vẫn xác định tài sản thế chấp. Phòng công chứng nhận thấy, việc chứng nhận các giao dịch phải dựa trên các văn bản pháp lý như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Luật Công chứng không quy định Công chứng viên phải có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng tài sản, các bên tham gia giao dịch phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về tài sản và kiểm tra thông tin cho đúng với nội dung giao dịch. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch cung cấp cho Công chứng viên Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm có chữ ký của hai bên, trong biên bản đó có thể hiện phần nhà xây

gạch. Do vậy, trách nhiệm này thuộc về các bên giao dịch, không thuộc trách nhiệm của Công chứng viên.

Từ những ý kiến nêu trên, Phòng công chứng P giữ nguyên ý kiến đã trình bày, khẳng định việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 9252-09 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2009 tại phòng công chứng P là đúng quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Bách Khoa do ông Nguyễn Viết Hùng đại diện trình bày:

Ngày 09/7/2009, tại Phòng Công chứng P thành phố Hà Nội, các bên cùng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba, số công chứng 9252-09 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung sau:

- Bên nhận thế chấp: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa

- Bên thế chấp: ông Nguyễn Quang T, đại diện cho ông Nguyễn Quang T để lập và ký bản hợp đồng này là ông Trần Như Chung theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 341.2009/HĐUQ được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú ngày 27/5/2009.

- Bên vay vốn: Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư P

- Tài sản thế chấp: quyền sử dụng thửa đất số 22 (1 phần), tờ bản đồ số 27 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Quang T nêu trên.

- Số tiền được đảm bảo: dư nợ gốc tối đa là 8.883.000.000đ

Ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa đã thực hiện ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định của pháp luật đối với tài sản nêu trên.

Việc thực hiện chứng nhận, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, nội dung liên quan đến Hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

2. Đại diện Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư P trình bày:

- Ông Trần Như Chung là người đại diện cho Công ty CPSX và đầu tư số 1 tư nhân. Từ năm 2013, ông Chung bị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, sau đó Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm và xử phạt tù về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, hiện nay ông Chung đang được hoãn thi hành án nhưng không đủ điều kiện để tham gia tố tụng trong vụ án này. Từ khi bị kết án đến nay ông

Chung không còn là người đại diện theo pháp luật cho Công ty nữa. Vì vướng mắc trong nội bộ Công ty nên hiện nay Công ty chưa tiến hành thay đổi đăng ký kinh doanh được.

Nay để giải quyết vụ việc giữa ông Nguyễn Quang T và Phòng Công chứng P, ông Chung đồng ý để ông Trần Như Bình trở thành người đại diện theo pháp luật của Công ty CPSX và đầu tư số 1. Mọi ý kiến và quyết định của ông Trần Như Bình cũng là ý kiến và quyết định của Công ty, ông Chung không có ý kiến gì khác và xin vắng mặt tại các buổi làm việc.

- Ông Trần Như Bình trình bày, ông Bình đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, ông Bình đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty CPSX và đầu tư số 1 thay ông Trần Như Chung.

Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 đồng ý với việc ông Trần Như Chung là đại diện cho Công ty ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng No&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa và dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tổ 30, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay. Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST, ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T đối với Phòng công chứng P, thành phố Hà Nội về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Tuyên bố: Văn bản công chứng là "Hợp đồng thế chấp tài sản" giữa Ngân hàng No&PTNT - chi nhánh Bách Khoa và Cty CPSX&đầu tư số 1, số công chứng 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2009 tại phòng công chứng P, thành phố Hà Nội có hiệu lực.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày **13/11/2018**, ông Nguyễn Quang T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cho rằng bản án sơ thẩm quyết định không khách quan, vi phạm

thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và xác định Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng No&PTNT - Chi nhánh Bách Khoa và Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1, số công chứng 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng P, thành phố Hà Nội là vô hiệu.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn không có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn trình bày ý kiến:

- Ông Chung thế chấp tài sản cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam để bảo lãnh khoản vay của Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 là trong phạm vi ủy quyền.

- Căn cứ quy định của pháp luật và các văn bản hướng dẫn thì bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- Tại thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thế chấp, các bên ký kết đều xác nhận có tài sản trên đất thế chấp chứ không phải không có như ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp nên khi ký Hợp đồng thế chấp ông Chung không thuộc trường hợp giao dịch với chính mình.

Do vậy yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu, bản án sơ thẩm là có căn cứ đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và xem xét nội dung đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét

xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Tại phiên toà mở lần 2 vào ngày 24/5/2019, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Quang T trình bày, ông Trần Như Chung là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã chết, Toà án đã tiến hành xác minh và được Uỷ ban nhân dân phường Đại Kim có văn bản xác nhận ông Chung đã chết vào ngày 14/01/2019. Toà án đã có Thông báo bổ sung ông Trần Như Lâm (bố đẻ ông Chung), bà Đàm Thị Hường (mẹ đẻ ông Chung), bà Phạm Thị Hương (vợ ông Chung), anh Trần Như Tuấn Minh, chị Trần Thị Bảo Anh, anh Trần Hà Anh (đều là con đẻ của bà Hương, ông Chung) vào kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chung. Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành thủ tục tống đạt, niêm yết theo quy định của pháp luật đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chung và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần sản xuất và Đầu tư số 1, tuy nhiên tại phiên toà hôm nay những người có quyền, nghĩa vụ liên quan nêu trên vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Quang T là chủ sử dụng thửa đất số 22 (1 phần), tờ bản đồ số 27 và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Tổ 30, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10113072536, hồ sơ gốc số 678/QĐ - UB/2003/0504 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2003.

Ngày 27/5/2009, ông Thông uỷ quyền cho ông Trần Như Chung được thế chấp bất động sản nêu trên để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn tại các Tổ chức tín dụng với các điều kiện cho vay và biện pháp xử lý tài sản thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật và được Bên cho vay chấp thuận.

Ngày 09/7/2009, ông Chung đại diện theo uỷ quyền của ông Thông ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Bách Khoa. Hợp đồng thế chấp do Phòng Công chứng P Thành phố Hà Nội công chứng. Số công chứng: 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Nội dung Hợp đồng thế chấpthể hiện: Bên Thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho Bên Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm: bảo lãnh, mở L/C và dư nợ ngoại tệ theo tỷ giá quy đổi do Ngân hàng nhà nước và Ngân hàng No&PTNT Bách Khoa công bố tại thời điểm nhận nợ) của Bên vay là Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 với Bên Ngân hàng với mức dư nợ tối đa là 8.883.000.000 VNĐ (bao gồm cả dư nợ ngoại tệ theo tỷ giá quy đổi do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm nhận nợ) với thời hạn và lãi suất theo quy định của bên ngân hàng.

2.1. Xét Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 27/5/2009, ông Nguyễn Quang T uỷ quyền cho ông Trần Như Chung. Phạm vi uỷ quyền hai bên thoả thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện: *"Bằng Hợp đồng này, bên A (ông Thông) uỷ quyền cho bên B (ông Chung) thực hiện các việc sau đây:*

- Quản lý và sử dụng bất động sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên A vào mục đích để ở hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các thủ tục xin phép xây dựng và tiến hành việc xây dựng nhà ở tại bất động sản nêu trên theo đúng Giấy phép do cơ quan có thẩm quyền cấp;

- Bên B được thế chấp bất động sản nêu trên để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng với các điều kiện cho vay và biện pháp xử lý tài sản thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật và được Bên cho vay chấp thuận.

- Khi thực hiện công việc được Bên A uỷ quyền theo Hợp đồng này, Bên B được đại diện và nhân danh Bên A thực hiện các quyền và nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các công việc được uỷ quyền nêu trên. Trong phạm vi uỷ quyền, bên B được lập và ký tên vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào nội dung uỷ quyền nêu trên, ngày 09/7/2009, ông Chung đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Bách Khoa để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay là Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1.

Nguyên đơn ông Thông cho rằng, ông Chung ký Hợp đồng thế chấp là vượt quá phạm vi quy định trong Hợp đồng ủy quyền vì ông Thông chỉ ủy quyền cho ông Chung thế chấp tài sản để bảo lãnh cho bên thứ 3 chứ không phải để bảo đảm

cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1; tại thời điểm ký kết ông Chung là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần sản xuất đầu tư số 1 như vậy là vi phạm quy định về phạm vi đại diện; tại thời điểm ký kết không còn tồn tại nhà xây gạch một tầng, diện tích xây dựng 45m2 là vi phạm quy định về Công chứng Hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thế chấp (năm 2009), Bộ luật dân sự năm 2005 vẫn đang có hiệu lực thi hành, do vậy khi xảy ra tranh chấp phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản pháp luật đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm này để giải quyết.

Tại Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về bảo lãnh: "*Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình*".

Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện QSDĐ, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định: *"Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự.*

Khoản 4 Điều 72 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định: "Việc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, …được chuyển thành *việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, ...để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác*".

Điểm 2.1 khoản 2 Mục 2 Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 06/2010/TTLT-BTP-BTNMT) quy định: *"2. Các trường hợp đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất: 2.1. Thế chấp quyền sử dụng đất,*

thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà trong Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi chung là thế chấp quyền sử dụng đất)".

Điểm 1.1 khoản 1 Mục I Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định: *"*Thông tư này hướng dẫn việc công chứng của Phòng Công chứng và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các hợp đồng, văn bản sau đây: a) Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng, cho, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; *hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất)".*

Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chỉ quy định trình tự, thủ tục, hồ sơ đối với việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật nêu trên, Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của bên thứ ba theo Luật Đất đai 2003 được đổi là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Theo các quy định này, khi người sử dụng đất sử dụng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay của người khác (khách hàng vay) tại ngân hàng thì các bên phải thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Xét về nội dung của Hợp đồng uỷ quyền, ông Thông uỷ quyền cho ông Chung được thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn, do vậy ông Chung có quyền của chủ sở hữu và mang tài sản để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên khác có nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp (bên có quyền) là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 362 Bộ luật Dân sự 2005.

Trong Hợp đồng ủy quyền, ông Thông ủy quyền cho ông Chung với tư cách là cá nhân không phải ủy quyền cho ông Chung với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 01 vay vốn Ngân hàng. Khi ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Agribank, ông Chung ký với tư cách cá nhân (được ông Thông ủy quyền) để thế chấp tài sản bảo lãnh cho Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1, nên không phải thuộc trường hợp thực hiện giao dịch dân sự với chính mình. Do vậy yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên

đơn cho rằng, ông Chung khi ký kết Hợp đồng thế chấp đã vượt quá phạm vi ủy quyền là không có căn cứ chấp nhận.

2.2 Xét Hợp đồng thế chấp tài sản lập ngày 09/7/2009 giữa ông Trần Như Chung và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng thế chấp số 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng P Thành phố Hà Nội được các bên thực hiện ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Việc thực hiện chứng nhận, trình tự, thủ tục, nội dung liên quan đến hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận.

Về nội dung hợp đồng: Theo nội dung Hợp đồng thế chấp, thì ông Chung ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 với Ngân hàng. Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, việc ông Chung ký hợp đồng (giao dịch) không phải là trường hợp giao dịch với chính mình, không vi phạm quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

Phòng Công chứng số 01 công chứng đối với Hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố "Hợp đồng thế chấp số công chứngsố 9252.09, 09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2009" vô hiệu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Chung vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Công ty Cổ phần xản xuất và đầu tư số 1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa ông Chung vào tham gia tố tụng với tư cách là người đai theo pháp luật của Công ty, tuy nhiên do ông Chung đã bị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm và xử phạt 07 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã ra quyết định thi hành án phạt tù đối với ông Chung. Theo quy định tại Điều 13 Luật doanh nghiệp năm 2015, người bị Tòa án kết án tù không thể làm người đại diện theo pháp luật của Doanh nghiệp, vì vậy ông Chung không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 để tham gia tố tụng trong vụ án nữa. Tuy nhiên do xác định ông Chung có quyền,

nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên Toà án cấp cơ thẩm tiến hành các hoạt động tố tụng với ông Chung với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi được Toà án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến quyền và lợi ích của mình, ông Chung có quan điểm về việc khởi kiện của ông Thông và quan điểm về việc Toà án chỉ định người thay ông Chung làm đại diện theo pháp luật của Công ty tham gia tố tụng. Sau khi xét xử, ông Chung cũng được Toà án tống đạt bản án. Như vậy trong trường hợp này cần xác định ông Chung không còn tư cách của người đại diện cho Công ty cổ phần sản xuất và đầu tư số 1 nữa mà chỉ còn tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Toà án cấp sơ thẩm không đánh số thứ tự họ tên của ông Chung trong phần những người tham gia tố tụng của bản án là thiếu sót, tuy nhiên đây không phải là căn cứ xác định Toà án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng để huỷ án sơ thẩm.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí:Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, Điều 401;402;403;404 và 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS -ST, ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Quang T đối với Phòng Công chứng P thành phố Hà Nội, về việc *"Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

Tuyên bố: "Hợp đồng thế chấp tài sản" giữa Ngân hàng No&PTNT - Chi nhánh Bách Khoa và Công ty Cổ phần sản xuất và đầu tư số 1, số công chứng 9252.09 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng P thành phố Hà Nội, không bị vô hiệu.

2. Về án phí: ông Nguyễn Quang T phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2014/01081 ngày 15/10/2016 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004448 ngày 16/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Xác nhận ông Thông đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm

3. *Trường hợp bản án 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 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.*

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam