

Bản án số: 304/2019/DS-PT

Ngày: 17/10/2019

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Tiến Dũng**

Ông **Đinh Như Lâm**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Trần Thị Ngoan**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 265/TLPT-DS ngày 15/8/2019 về việc “*tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2019/QĐPT - DS ngày 30 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 346/2019/QĐHPT-PT ngày 17 tháng 9 năm 2019 giữa:

1. **Nguyên đơn:** Anh **Đặng V N**, sinh ngày 01/01/1985 và chị **Đặng T H**, sinh ngày 01/01/1983.

Đều ĐKNKTT và cư trú: Thôn M T, xã C P, huyện M, TP Hà Nội;

2. **Bị đơn:** P9 thành Phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm H H** - Trưởng phòng Công chứng.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện M, Thành Phố Hà Nội và ông Nguyễn Ng L, công chứng viên.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng V H, sinh năm 1955;
2. Bà Bùi T Th, sinh năm 1960;
3. Anh Đặng V L, sinh năm 1991;
4. Chị Nguyễn Thị Thêu, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, Thành Phố Hà Nội;

5. Bà Lê T N, sinh năm 1970.

6. Ông Bùi V T, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, Thành phố Hà Nội. (Bà N, ông T đều vắng mặt).

7. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: ông Trần A D, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Ng Ng (vắng mặt);

Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Mê Linh

Địa chỉ: khu hành chính huyện M, TP Hà Nội.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Ngân hàng N(A).

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Ngọc Khánh, Chủ tịch Hội đồng thành viên A

Địa chỉ: Số 88A đường Trần Hưng Đạo, phường Trung Trắc, Thành phố P Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Nguyễn Th H, trưởng phòng tín dụng Ngân hàng N chi nhánh VII;

Người kháng cáo: anh Đặng V N – Là nguyên đơn, P9 thành phố Hà Nội – Bị đơn, ông Đặng V H, bà Bùi T Th – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng N – Chi nhánh VII – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa có mặt: đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Th L, bà Bùi T Th, ông Nguyễn Th H là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N (A), luật sư Phạm T H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - chị Phạm T H trình bày:

Anh Đặng V N và chị Đặng T H là một trong những thành viên có quyền sở hữu, quyền sử dụng chung hợp nhất quyền sử dụng đất đối với hai thửa thửa đất cụ thể:

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 xóm Trại Trên, M T, C P, Mê Linh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02476.QSDĐ/2162/QĐ-UB do UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 mang tên hộ gia đình ông Đặng V H; thửa đất trên có diện tích 240m²; Thửa đất này có nguồn gốc của gia đình anh chị được UBND xã cấp đất giãn dân từ khi ông H, bà Th lấy nhau và sinh các con.

- Thửa đất số 08 QH, tờ bản đồ số: 04 có diện tích 138m² tại thôn M T, xã C P, huyện M, tỉnh V(nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02661 do UBND huyện M, tỉnh V cấp ngày 05/02/2007 cho bà Bùi Thị Hoàn. Đăng ký sang tên cho mẹ anh N, chị H là bà Bùi T Th ngày 01/02/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M, Hà Nội theo Hợp đồng số 90 quyền số TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã C P chứng thực ngày 16/12/2009. Thửa đất này do gia đình anh chị mua của gia đình bà Bùi Thị Hoàn với mục đích để cho em trai anh chị là Đặng V L ra ở riêng khi lấy vợ. Số tiền mua đất đều là công sức đóng góp của các thành viên trong gia đình, trong đó chủ yếu của vợ chồng Đặng V N và Nguyễn Thị Thêu, một phần của anh Đặng V L, một phần của bố mẹ anh chị đi vay mượn. Công trình là ngôi nhà 02 tầng xây dựng trên mảnh đất này do anh N, chị Th, anh L bỏ tiền ra xây dựng vào đầu tháng 01 Âm lịch năm 2011. Toàn bộ chi phí mua nguyên vật liệu xây dựng, các thiết bị khác và chi phí thanh toán tiền công thợ, công khoán đều do anh N, chị Th thanh toán. Đến cuối tháng 3/2011 anh chị hết tiền không thể đi vay được chỗ nào khác nên phải dừng công trình xây dựng. Do vậy ngôi nhà 2 tầng này không phải do bố mẹ anh chị xây dựng.

Tuy nhiên, ngày 04/4/2011 ông Đặng V H và bà Bùi T Th đã đem 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đi ký Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho vợ ông bà Bùi V T và Lê T N cùng thường trú tại thôn M T, xã C P, huyện M vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh P Y, nay là chi nhánh VII với số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) mà không cho các con biết sự việc. Thực tế cho đến nay khi các con biết sự việc, ông H và bà Th nói lại rằng bố mẹ có nguyện vọng đi vay vốn ngân hàng khoảng 50.000.000 đồng - 100.000.000 đồng để buôn bán bả bia cho bà con chăn nuôi trong xã, nhưng khi ra xã hỏi vay họ nói chỉ cho vay được 20 triệu đồng. Do không quen biết ngân hàng và chưa bao giờ làm những việc như thế này nên bà Th đã tìm đến nhờ bà N hỏi ngân hàng giúp. Nhưng không hiểu bà N giúp đỡ bà Th thế nào mà từ việc bà Th nhờ cô Nga hỏi giúp ngân

hàng để ngân hàng cho bà Th vay thì lại trở thành người đi ký giấy tờ thế chấp đất để cho bà N được vay với số tiền lên đến 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Trong suốt những năm qua, ông H và bà Th giấu diếm sự việc, không cho các con biết, các anh chị em trong nhà đi làm ít khi về nhà, do đó không được biết sự việc.

Hai hợp đồng thế chấp tài sản đều không có chữ ký của anh chị, việc Công chứng viên Nguyễn Ng L chứng nhận hợp đồng thế chấp chỉ có chữ ký của ông H và bà Th là xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị cũng như các thành viên khác trong gia đình. Ngoài ra, trong 02 hợp đồng thế chấp tại trang 2 của Hợp đồng còn thể hiện không đúng thông tin kích thước thửa đất của gia đình, cụ thể: *Mảnh đất 240m²: phía đông: 12 mét, phía tây: 12 mét, phía nam: 20 mét; phía bắc: 20 mét. Mảnh 138,0m² ghi kích thước đất : trong hợp đồng thế chấp là 248m²; phía đông: 9,6 mét, phía tây: 9,6 mét, phía nam: 14,375 mét, phía bắc: 14,375 mét.* Trong khi trên giấy tờ sổ đỏ của gia đình anh chị không có những con số này và trên hồ sơ giấy tờ trích lục bản đồ được UBND xã C P xác nhận đối với 02 thửa đất của gia đình cũng không có kích thước như vậy. Thông tin về thửa đất ghi trong hợp đồng thế chấp là không có thật, không có căn cứ, cơ sở, thông tin tài sản trên đất được ghi vào hợp đồng cũng không chính xác.

Hai hợp đồng thế chấp trên vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của những thành viên trong hộ gia đình, do vậy anh N, chị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 01/04 và Hợp đồng thế chấp số 02/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L - P9 chứng nhận ngày 04/04/2011.

Yêu cầu Ngân hàng N Chi nhánh P Y nay là chi nhánh VII (gọi tắt là ngân hàng) có nghĩa vụ bàn giao trả gia đình anh N, chị H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02476.QSDD/2162/QĐ-UB do UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02661 do UBND huyện M, tỉnh V cấp ngày 05/02/2007. Đăng ký sang tên cho bà Bùi T Th ngày 01/02/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M, Hà Nội theo Hợp đồng số 90 quyền số TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã C P chứng thực ngày 16/12/2009. Gia đình anh chị không liên đới đến khoản vay của nhà bà N với Ngân hàng.

2. Bị đơn, đại diện P9, ông Phạm H H trình bày:

+ Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 và số 02/04 đã được các Bên: Bên nhận thế chấp Ngân hàng; Bên thế chấp ông Đặng V H và bà Bùi T Th và Bên vay vốn là ông Bùi V T và bà Lê T N, địa chỉ M T, xã C P, huyện M, Thành Phố Hà Nội tự nguyện thỏa thuận và ký giao kết hợp đồng thế chấp, đã được Công chứng viên P9 chứng nhận tại Hợp đồng

thế chấp số công chứng 979 và số 978 ngày 04/4/2011. Qua nghiên cứu, xem xét hai hồ sơ lưu trữ tại cơ quan: Tại thời điểm công chứng 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng viên Nguyễn Ng L thực hiện hành vi công chứng phù hợp các quy định của pháp luật.

Cụ thể: Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 979, quyển số 01/2011 được công chứng viên thực hiện việc chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật hiện hành tài sản thế chấp mang tên bà Bùi T Th, sinh năm 1960 nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có các đặc điểm theo đúng nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A được UBND huyện M cấp ngày 05/02/2007, mang tên Hộ bà Bùi Thị Hoàn. Việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất được Văn Phòng đăng ký đất và nhà huyện M xác nhận ngày 01/02/2010. Theo quy định của pháp luật ông H và bà Th là người có quyền đối với quyền sử dụng đất này. Về phần nội dung thế chấp 248m² mà thực trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 138m² là do lỗi đánh máy, còn các thông tin khác về thông tin thửa đất là đúng.

Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba) số 02/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 978, quyển số 01/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Đặng V H được UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003, trên Hợp đồng thế chấp chỉ có ông H và bà Th ký giao kết hợp đồng thế chấp là thiếu thành viên trong hộ ông H là đồng chủ sử dụng đất tham gia ký kết hợp đồng thế chấp.

+ Quan điểm của Phòng công chứng đối với Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 và 02/04 đã được Công chứng Viên P9 chứng nhận ngày 04/4/2011 thực hiện việc công chứng phù hợp các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Hợp đồng thế chấp sau khi được chứng nhận đã phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao kết.

Các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện thực hiện và không có bất cứ khiếu nại, thắc mắc gì về nội dung Hợp đồng thế chấp nêu trên, cho đến khi bên vay vốn không trả nợ như đã thỏa thuận, vi phạm nội dung hợp đồng. Bên thế chấp khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu đòi lại tài sản vì các lý do thiếu thành viên ký trong hợp đồng thế chấp số 02/04 là hành vi lật kèo gây thiệt hại cho bên nhận thế chấp.

Phòng xét thấy đã nêu đầy đủ các nội dung cần thiết về tính giá trị pháp

lý của hai Hợp đồng thế chấp nêu trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật

- Ông Nguyễn Ng L, công chứng viên trình bày: ông đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng đối với hai hợp đồng thế chấp trên theo điều 35 luật công chứng năm 2006, 1 số điều liên quan của BLDS năm 2005, luật đất đai năm 2003 và Văn bản quy phạm pháp luật khác. Hợp đồng được công chứng tại Phòng là hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay vốn của bên thứ 3 theo thỏa thuận. Bên thế chấp là bà Bùi T Th và ông Đặng V H. Khi công chứng, ông đã hỏi ông H các con ông (thành viên khác) có quyền lợi với thửa đất mà ông đem làm tài sản bảo đảm thế chấp này không? Ông H đã cam kết là do tính lịch sử để lại việc cấp giấy chứng nhận thời điểm đó chỉ cấp cho vợ chồng ông H nhưng lại ghi chữ hộ, đây là tiền lệ đã có vào thời điểm đó. Bên thế chấp còn khẳng định vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các con chưa đủ 18 tuổi. Theo quy định tại Điều 107 BLDS 2005 với những gì mà bên thế chấp cung cấp ông nhận thấy: Bên thế chấp có hộ khẩu chủ hộ là ông Đặng V H, tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ ông Đặng V H (trùng tên) thì đây là giao dịch dân sự theo quan hệ có quyền đại diện theo pháp luật với tư cách chủ hộ là người ký làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các thành viên khác trong hộ gia đình (Khoản 2 Điều 107 BLDS 2005). Nó không Hề mâu thuẫn với cam đoan của ông H.

Việc mô tả kích thước tài sản do các bên trong hợp đồng tự mô tả, có ký nháy trên từng trang của hợp đồng, khi công chứng viên nhân lên thì đúng với diện tích theo trích lục bản đồ thửa đất do UBND xã C P cấp ngày 01/04/2011 phù hợp với hình thù thửa đất. Căn cứ vào khoản 2 điều 716 bộ luật dân sự 2005, việc thế chấp tài sản trên đất do các bên thỏa thuận, cho dù chưa được đăng ký thì vẫn coi là tài sản đã thế chấp. Do vậy mà công chứng viên không yêu cầu sửa.

Tại khoản 3.2 Điều 3 về nghĩa vụ cam kết của bên B tại hợp đồng trên: Bên thế chấp có nghĩa vụ cung cấp các thông tin về bảo lãnh cho bên ngân hàng kể cả quyền lợi của các thành viên khác và nếu không thông báo thì phải bồi thường thiệt hại hoặc đã thừa nhận nghĩa vụ của các thành viên khác với hợp đồng này. Trong suốt thời gian thế chấp bảo lãnh, kể từ ngày hợp đồng được xác lập cho đến nay các con ông mới khởi kiện quyền lợi bị xâm phạm thì chính ông H bà Th phải chịu trách nhiệm theo cam kết trên quy định tại Khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng 2006 và việc khởi kiện này là không đúng. Việc thế chấp các con ông H đã biết, thời gian thế chấp đã quá lâu, khi ngân hàng giải ngân cũng không có ai phản đối gì. Theo quy định tại Điều 146 BLDS 2005 các con ông H biết mà không phản đối thì coi như đồng ý cho oogn H được đại diện cho gia đình ký và lập hợp đồng thế chấp nêu trên.

Mặt khác tại Điều 365 BLDS 2005 quy định về nhiều người cùng bảo lãnh thì ông H phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho các thành viên khác mà không có lý do gì để phản bác. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được thực hiện trong một thời gian dài thì có tranh chấp về hợp đồng tín dụng vì vậy hợp đồng thế chấp này không thể hủy bỏ.

Quan điểm của cá nhân Công chứng viên: Từ những căn cứ pháp lý được quy định tại Điều 107; 146; 607 BLDS 2005 và Điều 15 Nghị định 163, đề nghị Tòa án xem xét công nhận 2 hợp đồng thế chấp tài sản của ông H bà Th được ký hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, nếu bà N, ông T không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản đảm bảo quyền lợi của ngân hàng.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Chị Phạm T H, đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Th, anh L, chị Th trình bày: ông H, bà Th nhờ bà Lê T N vay 50 triệu để buôn bã bia. Bà N nói phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà có quen ngân hàng nên có thể nhờ vay được. Khi bà N gọi đi công chứng thì vợ chồng ông H bà Th đi ký mà không nói gì với các con. Việc ký những gì thì vợ chồng bà cũng không đọc, không biết bà N vay ngân hàng bao nhiêu tiền vì bà Th ông H cho rằng vợ chồng ông bà ký sẽ được Ngân hàng cho vay tiền số tiền 50 -100 triệu đồng chứ không phải cho bà N, ông T được vay trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà. Đến khi nhận thấy bị ảnh hưởng về quyền lợi của các con nên ông H, bà Th khởi kiện ngân hàng ra Tòa án nhân dân Thị xã P Y để khởi kiện đòi lại tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Tòa án nhân dân Thị xã P Y có thông báo thụ lý vụ án gửi về nhà thì các con của ông bà mới biết là ông bà mang giấy chứng nhận của gia đình mang đi thế chấp cho bà N vay tiền. Tuy nhiên ông bà xác định vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện M nên đã rút đơn tại Tòa án nhân dân Thị xã P Y. Việc bà N vay tiền bao nhiêu, đã trả nợ bao nhiêu và hiện còn nợ như thế nào thì ông bà không biết. Nay ông bà và anh L, chị Th hoàn toàn đồng ý mọi ý kiến mà anh N, chị H đã trình bày ở trên.

3.2. Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Việt Nam (A) - chi nhánh VII (gọi tắt là ngân hàng) trình bày:

Ngày 04/04/2011, A Chi nhánh P Y (nay là A Chi nhánh VII) có ký kết hợp đồng tín dụng số 04/04HĐTD ngày 04/4/2011 cho bà N, ông T vay hạn mức tín dụng 1 tỷ đồng, mục đích mua lợn giống, cá giống, thức ăn chăn nuôi với lãi suất 18%/năm, lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi xuất được điều chỉnh 6 tháng/lần phù hợp với sự biến động của lãi suất thị trường từng thời kỳ và quy định của Ngân hàng , thời hạn vay là 1 năm. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/04 ngày

04/4/2011 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 02/04 ngày 04/4/2011 với ông Đặng V H, bà Bùi T Th. Nội dung hợp đồng chỉ rõ ông Đặng V H, bà Bùi T Th cam kết dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A vào sổ cấp giấy H 02661 do UBND huyện M cấp ngày 05/02/2007 và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X vào sổ cấp giấy số 02476.QSDD/2162/QĐ-UB do UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 để bảo lãnh cho bà Lê T N và ông Bùi V T vay vốn tại A Chi nhánh P Y (nay là A Chi nhánh VII). Các Hợp đồng thế chấp trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan tổ chức có thẩm quyền, đảm bảo đầy đủ các yếu tố pháp lý theo quy định pháp luật. Ngân hàng hoàn toàn nhất trí với ý kiến của P9 về nội dung của các hợp đồng thế chấp này.

Riêng đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đặng V H. Nhưng theo hồ sơ kê khai cấp đất do Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M quản lý, nguồn gốc sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là do hợp tác xã cấp cho gia đình bà Th ông H từ năm 1982. Tức là trước thời điểm anh N (sinh ngày 01/01/1985) và chị H (sinh ngày 01/01/1983) ra đời. Vậy nên, anh N và chị H không có công sức tôn tạo, không có đóng góp gì trong việc hình thành nên thửa đất trên. Trên cơ sở này, hợp đồng thế chấp tài sản nói trên có chữ ký của ông H và bà Th là hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, khoản vay của bà Lê T N và ông Bùi V T đã quá hạn. Bà Lê T N và ông Bùi V T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Trong thời gian khoản vay quá hạn, A Chi nhánh VII đã nhiều lần thông báo, làm việc với phía bà Lê T N và ông Bùi V T cũng như bên có tài sản bảo đảm - ông Đặng V H, bà Bùi T Th nhưng không nhận được sự hợp tác của cả bên vay và bên có tài sản bảo lãnh trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

Trên cơ sở này, A Chi nhánh VII đề nghị Tòa án nhân dân Huyện M Thành phố Hà Nội xem xét giải quyết yêu cầu độc lập như sau:

1. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu giải quyết của nguyên đơn.
2. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Lê T N, ông Bùi V T (là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này) thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ khoản vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 04/04HĐTD ngày 04/4/2011. Tính đến hết ngày 03/04/2019, tổng dư nợ gốc, lãi tạm tính của khoản vay là: 2.163.727.176 đồng. Trong đó, dư nợ gốc của khoản vay: 937.900.000 đồng; lãi tạm tính: 1.225.827.176 đồng.

Trường hợp bà Lê T N, ông Bùi V T không thực hiện theo yêu cầu trên, đề nghị Tòa án kê biên, phát mại 02 (hai) tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ cho ngân hàng:

- Quyền sử dụng đất số X (thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, sổ vào sổ) do UBND Huyện M cấp ngày 15/12/2003, diện tích 240 m², địa chỉ: Xóm Trại Trên, M T, C P, Mê Linh, Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất số A (thửa đất số 08 QH, tờ bản đồ số 04) do UBND Huyện M cấp ngày 05/02/2007, diện tích 138 m², địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Sau khi phát mại 02 tài sản trên, trường hợp số tiền thu được không đủ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, yêu cầu bà Lê T N và ông Bùi V T tiếp tục trả nợ số tiền còn lại, đồng thời yêu cầu kê biên, xử lý toàn bộ các tài sản khác của ông bà để thu hồi vốn cho ngân hàng.

- Bà N, ông T phải chịu mọi chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

3.3. Bà Lê T N và ông Bùi V T trình bày:

Bà N và ông T thừa nhận có vay vốn ngân hàng theo hợp đồng tín dụng như ngân hàng đã trình bày là đúng. Vợ chồng ông bà làm ăn trang trại VAC trong năm 2011 thì bà Th cung cấp bã bia thức ăn cho gia đình ông bà, bà Th cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp. Lúc đó vợ chồng ông bà có vay ngân hàng số tiền là 01 tỷ đồng để làm ăn chăn nuôi nhưng không may bị ốm đau bệnh tật bị thua lỗ nên chưa có số tiền trên để trả cho ngân hàng. Hiện tại vợ chồng ông bà vẫn tái làm để sản xuất. Hàng tháng vợ chồng ông bà vẫn trả Ngân hàng ít nhiều. Vì hiện tại gia đình vẫn còn nhiều khó khăn nên chưa có tiền để trả Ngân hàng được.

Việc vợ chồng ông bà xác định nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng thì vợ chồng ông bà vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Còn việc xử lý tài sản thế chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng ông bà xin chịu theo quy định của pháp luật.

3.4. Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, ông Trần Ng Ng, giám đốc chi nhánh M trình bày:

Ngày 4/4/2011, Văn phòng đăng ký đất nhà huyện M (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện M) tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà Đỗ Thị Phụng là cán bộ Văn phòng được giao nhiệm vụ tiếp nhận; hồ sơ gồm:

- + Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích

240m² tại giấy chứng nhận số X và thửa đất số 08QH tờ bản đồ số 04 diện tích 138m² tại giấy chứng nhận số A (không thể chấp quyền sở hữu nhà ở trên đất).

+ Giấy chứng nhận số X do UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 và giấy chứng nhận số A do UBND huyện M cấp 05/02/2007 được đăng ký sang tên bà Bùi T Th ngày 01/02/2010.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ hai do P9 công chứng ngày 04/04/2011, nội dung: Thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích 240 m² tại giấy chứng nhận số X và thửa đất số 08QH tờ bản đồ số 04 diện tích 138m² tại giấy chứng nhận số A; Nhà cấp 4+ CTP, diện tích 100 m².

Ngày 04/04/2011, Văn phòng đăng ký đất nhà xác nhận đủ điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất nội dung: Chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích 240 m² và thửa đất số 08 QH tờ bản đồ số 04 diện tích 138m² (không xác nhận quyền sở hữu tài sản trên đất).

Từ những thông tin trong hồ sơ thế chấp, tài liệu lưu trữ và các quy định pháp luật tại thời điểm thực hiện thế chấp là đúng quy định pháp luật.

Là người được ủy quyền tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tôi giữ quan điểm của mình là Văn phòng đăng ký đất nhà xác nhận hồ sơ đủ điều kiện thế chấp là đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện M giải quyết theo quy định.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Bà Lê T Ng trình bày: Từ cuối năm 2010 cho đến tháng 3/2011 cửa hàng vật liệu xây dựng của tôi có bán gạch lỗ, sắt, xi măng, cát sỏi, cát xây dựng... cho anh N, chị Th (con ông H, bà Th) ở xóm Trại Trên để xây nhà ở xóm Trại Dưới, hiện nay cửa hàng tôi vẫn lưu giữ sổ sách số liệu tôi xin phô tô gửi cho quý Tòa

4.2. Ông Trần Đ P trình bày: Đầu năm 2011 cửa hàng điện nước của tôi có bán cho anh N, chị Th ống nước các loại, dây điện, mặt ổ cắm điện, để lắp trong công trình xây dựng ngôi nhà 2 tầng ở xóm Trại Dưới, thôn C P.

4.3. Ông Đặng V H trình bày: Đầu năm 2011 khoảng sau tết âm lịch tôi có nhận khoán tiền công xây dựng nhà 2 tầng ở xóm trại Dưới của các con bà Th (Nam. L, Th). Các lần ứng tiền thanh toán tiền công thợ đều do N, Th hoặc Long thanh toán cho tôi.

4.4. Ông Bùi V C trình bày: Mảnh đất 138m² của nhà bà Th H ở xóm trại Dưới, thôn C P giáp ranh với mảnh đất nhà tôi. Đầu năm 2011 tôi có chứng kiến các cháu N, L, Th cùng thợ chằng dây xuống móng xây dựng ngôi nhà 02 tầng trên đất như hiện nay . Giữa 02 gia đình chúng tôi không có tranh chấp khiếu kiện gì. Cuối

tháng 3 tôi thấy cháu N nói chuyện hết tiền không vay mượn được ở đâu nữa nên dừng công trình xây dựng.

4.5. Bà Trần T L trình bày: Mảnh đất nhà bà Th H giáp ranh với mảnh đất nhà tôi. Vào đầu năm 2011 tôi có chứng kiến các con bà Th là Nam, L, Th đã khởi công xây dựng công trình là nhà 2 tầng trên đất như hiện nay. Giữa gia đình tôi và gia đình bà Th H và các con họ trong suốt quá trình xây dựng cho đến nay không có tranh chấp, khiếu kiện gì.

Tại bản án số 13/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng các điều 107; 108; khoản 2 điều 109; 122; 128; 342;343; 347; 348; 355; 715; 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 317; 318; 325 BLDS 2015; mục 4 khoản 19 Điều 1 nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung nghị định 163/NĐ-CP nghị định số 102/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm; án lệ số 11/2017/AL; các điều: 144, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật TTDS năm 2015; khoản 2 điều 8; điều 35 luật công chứng năm 2006; Nghị quyết 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; Xử:

1 - Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng V N và chị Đặng T H.

2 - Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

3 - Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba do P9 công chứng số 02/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 978, quyền số 01/2011. Nội dung: Thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích 240 m² tại giấy chứng nhận số X.

Ngân hàng NII phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích 240 m² tại giấy chứng nhận số X mang tên hộ ông Đặng V H cho ông Đặng V H. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh M thực hiện việc xóa thế chấp theo quy định của pháp luật.

4 - Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L, P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 979, quyền số 01/2011 - xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật.

5 - Buộc bà Lê T N và ông Bùi V T thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ khoản vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 04/04 HĐTD ngày 04/4/2011 cho Ngân hàng NII. Tính đến hết ngày 12/06/2019, tổng dư nợ gốc, lãi tạm tính của khoản vay là: 2.191.082.592 đồng (hai tỷ một trăm chín mươi một triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm chín mươi hai đồng). Trong đó, dư nợ gốc của khoản vay:

937.900.000 đồng (chín trăm ba mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng); lãi trong hạn: 841.735.154 đồng (tám trăm bốn mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn một trăm năm mươi tư đồng) ; lãi quá hạn: 411.447.437 đồng (bốn trăm mười một triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng).

Trường hợp bà Lê T N và ông Bùi V T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng NII có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại 01 (một) tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ cho ngân hàng: Quyền sử dụng đất số A (thửa đất số 08 QH, tờ bản đồ số 04) do UBND Huyện M cấp ngày 05/02/2007, diện tích 138 m², địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, Thành phố Hà Nội bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) là 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng) theo hợp đồng thế chấp số 01/04 ngày 4/4/2011.

Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Sau khi phát mại tài sản trên, trường hợp số tiền thu được không đủ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì bà Lê T N và ông Bùi V T phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong số nợ cho ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm anh Đặng V N – Là nguyên đơn, P9 thành phố Hà Nội – Bị đơn, ông Đặng V H, bà Bùi T Th – Là người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan, Ngân hàng N – Chi nhánh VII – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/7/2019, P9 thành phố Hà Nội – Bị đơn có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn xin rút đơn kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N – Chi nhánh VII trình bày xin thay đổi, bổ sung nội dung đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba do P9 công chứng số 02/04 do công chứng viên Nguyễn Ng L chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 978, quyền số 01/2011, nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, diện tích 240m² tại giấy chứng nhận số X có hiệu lực pháp luật.

2. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp trên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị Tòa án yêu cầu bà Lê T N, ông Bùi V T thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ khoản vay phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 04/04/HĐTD ngày 04/04/2011. Trường hợp ông T, bà N không thực hiện theo yêu cầu thì A chi nhánh VII có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại hai tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Sau khi phát mại 02 tài sản đảm bảo, trường hợp số tiền thu được không đủ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, yêu cầu bà N, ông T tiếp tục trả nợ số tiền còn lại, đồng thời kê biên, xử lý toàn bộ các tài sản khác của ông bà để thu hồi vốn cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của anh Đặng V N, P9 thành phố Hà Nội, ông Đặng V H, bà Bùi T Th, Ngân hàng N – Chi nhánh VII trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, ngày 09/7/2019, P9 thành phố Hà Nội có đơn xin rút đơn kháng cáo nên được chấp nhận.

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản

đồ số 05, diện tích 240m² địa chỉ xóm Trại Trên, thôn M T, xã C P, huyện M, thành phố Hà Nội.

Đối với thửa đất số 08QH, tờ bản đồ số 04, diện tích 138m², địa chỉ Thôn M T, xã C P, huyện M, thành phố Hà Nội đề nghị sửa phần tuyên như sau: Trường hợp bà Lê T N và ông Bùi V T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N – Chi nhánh VII có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại 01 tài sản đảm bảo sau để thu hồi nợ cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất số A (thửa đất số 08QH, tờ bản đồ số 4) do UBND huyện M cấp ngày 05/02/2007, diện tích 138m², địa chỉ thôn M T, xã C P, huyện M, thành phố Hà Nội đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có).

Các nội dung khác giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh Đặng V N, P9 thành phố Hà Nội, ông Đặng V H, bà Bùi T Th, Ngân hàng N – Chi nhánh VII nộp trong hạn luật định nên hợp lệ. Chấp nhận đơn xin rút đơn kháng cáo đề ngày 09/7/2019 của P9 thành phố Hà Nội – Bị đơn.

Bà Lê T N, ông Bùi V T có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ và khoản 2 Điều 296 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Anh Đặng V N, ông Đặng V H, bà Bùi T Th, Ngân hàng N – Chi nhánh VII kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các nội dung sau:

[1]. Xét hợp đồng thế chấp được công chứng tại P9 thành phố Hà Nội:

- Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L, P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 979, quyển số 01/2011. Nội dung của hợp đồng thế chấp số 01/04 là ông Đặng V H, bà Bùi T Th thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A được UBND huyện M cấp ngày 05/02/2007 để đảm bảo cho khoản vay 380.000.000 đồng của ông Bùi V T, bà Lê T N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A mang tên hộ bà Bùi Thị Hoàn, đã chuyển nhượng cho bà Bùi T Th ngày 01/02/2010, việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của bà Hoàn và bà Th được Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M xác nhận. Theo quy định của pháp luật ông H và bà Th là vợ chồng, là người có quyền sử dụng đất này. Việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông H, bà Th để bảo đảm cho khoản vay 380.000.000 đồng của ông T, bà N vay vốn tại ngân hàng, đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất nhà huyện M là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp có đầy đủ chữ ký của ông H, bà Th, ông T, bà N và đại diện A chi nhánh P Y (nay là A chi nhánh VII). Theo hợp đồng thế chấp mô tả, diện tích thửa đất là 238m², kích thước các cạnh lần lượt là 9,6m x 14, 375m x 9,6m x 14, 375m, tuy nhiên theo kích thước các cạnh thửa đất thì diện tích thửa đất là 138m² đúng như diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời khai của P9 thành phố Hà Nội và Công chứng viên Nguyễn Ng L thì thửa đất thế chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi kích thước các cạnh cụ thể mà chỉ ghi diện tích 138m², kích thước thửa đất ghi trong hợp đồng là do các bên tự mô tả, khi công chứng viên nhân lên thì phù hợp với diện tích thửa đất, việc ghi nhầm diện tích 248m² là do lỗi đánh máy. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, hợp đồng thế chấp số 01/04 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, tài sản thế chấp là diện tích đất 138m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A, tuy nhiên trong giấy chứng nhận không mô tả kích thước thửa đất, theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 29/3/2019 thì thửa đất có diện tích thực tế là 148,4m², kích thước các cạnh lần lượt là 9,46m; 11,74m; 9,57m; 15,68m, gần đúng với kích thước như trong hợp đồng thế chấp mô tả. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, cũng như bà Th thừa nhận gia đình bà Th có lấn chiếm ra nương nước trước nhà khoảng 10m² để sử dụng, khi nào nhà nước thu hồi thì bà có nghĩa vụ trả lại. Như vậy xác định việc chứng thực hợp đồng thế chấp số 01/04 ngày 04/4/2011, số công chứng 979, quyền số 02/2011 của P9, thành phố Hà Nội là đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên trên đất có 01 nhà 2 tầng xây thô đã hoàn thiện bên ngoài có diện tích xây dựng 55,8m², bà Th và ông H cho rằng đó là tài sản của các con; anh N, chị Th, anh L đều xác định nhà trên đất là của các anh chị. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì người mua vật liệu xây dựng, thanh toán công thợ, tiền làm nhà thì tài sản này được xác định là của các anh N, chị Th, anh L là có căn cứ. Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba) số 02/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 978, quyền số 02/2011. Nội dung của hợp đồng thế chấp số 02/04 là ông Đặng V H, bà Bùi T Th thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X được UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 cho hộ gia đình ông Đặng V H và tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở cấp 4 và công trình phụ có diện tích 100m² để đảm bảo cho khoản vay 620.000.000 đồng của ông Bùi V T, bà Lê T N. Theo mô tả trong hợp đồng thế chấp thì thửa đất có diện tích 240m² có kích thước lần lượt là 12m; 20m; 12m; 20m, đúng diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số không có mô tả về kích thước thửa đất. Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Tòa án nhân dân huyện M ngày 29/3/2019 thì thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 có diện tích là 269,7m², kích thước các cạnh thửa đất lần lượt là 12,18m; 15,21m; 12,79m, 21,60m. Gia đình bà Th thừa nhận phần diện tích đất lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình bà lấn chiếm ra phía sau nhà sát với nghĩa trang của xã. Theo quan điểm của chính quyền địa phương phần diện tích có tăng là do trong quá trình sử dụng, người sử dụng lấn chiếm ra phần đất công và chính quyền chỉ công nhận diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X được UBND huyện M cấp ngày 15/12/2003 mang tên Hộ ông Đặng V H. Trong hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất có nguồn gốc được Hợp tác xã cấp cho hộ gia đình ông Đặng V H năm 1982 chỉ có vợ chồng ông H; tuy nhiên đến thời điểm kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 thì hộ gia đình ông Đặng V H có 5 thành viên, gồm ông H, bà Th, anh Đặng V N, chị Đặng T H và anh Đặng V L. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp tháng 4/2011 cả anh N, chị H, anh L đều đã trên 18 tuổi, tuy nhiên trong Hợp đồng thế chấp chỉ có ông H và bà Th ký giao kết hợp đồng thế chấp là thiếu thành viên trong hộ ông H là đồng chủ sử dụng đất tham gia ký kết hợp đồng thế chấp. Theo đó thì khi chứng thực hợp đồng thế chấp Công chứng viên phải xem xét tại thời điểm kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình có những ai, họ đã đủ thành niên chưa để đưa vào ký kết với tư cách là thành viên của hộ gia đình. Tuy nhiên Công chứng viên Nguyễn Ng L - P9 thành phố Hà Nội đã không xem xét đầy đủ, mà chứng thực vào hợp đồng thế chấp là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm đã xác định hợp đồng thế chấp số 02/04 đã không tuân thủ các điều kiện pháp luật quy định nên vô hiệu do vi phạm điều cấm khi tham gia ký kết hợp đồng, tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp số 02/04 ngày

04/4/2011 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H và văn phòng đăng ký nhà đất huyện M xóa thế chấp theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải thích cho các đương sự hiểu hậu quả của việc xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu để đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là A chi nhánh VII đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu (cụ thể là văn bản công chứng hợp đồng thế chấp vô hiệu). Tại cấp phúc thẩm Ngân hàng cũng yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án và xác định lỗi của các bên tham gia ký hợp đồng thế chấp dẫn đến vô hiệu. Do vậy yêu cầu của ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật vì vậy cần phải hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M đối với việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/04 ngày 04/4/2011 số công chứng 978, quyền số 02/2011 vô hiệu.

[2]. Đối với yêu cầu độc lập của A chi nhánh VII:

Như đã nhận định ở trên, hợp đồng thế chấp số 02/04 ngày 04/4/2011 vô hiệu, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của A VII cụ thể:

- Xác định dư nợ của khoản vay theo hợp đồng tín dụng 04/04/HĐTD theo hợp đồng thế chấp số 01/04 ngày 04/4/2011 của bà Lê T N, ông Bùi V T tính đến hết ngày 12/6/2019 là 832.611.385 đồng, trong đó nợ gốc là 356.402.000 đồng, lãi trong hạn là 319.859.359 đồng, lãi quá hạn 156.350.026 đồng. Buộc bà N, ông T có nghĩa vụ trả nợ toàn bộ khoản vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/04 ngày 04/4/2011 cho A VII. Trường hợp bà Lê T N, ông Bùi V T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 08 QH, tờ bản đồ số 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do UBND Huyện M cấp ngày 05/02/2007, diện tích 138m², địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, thành phố Hà Nội mang tên bà Bùi T Th.

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng 04/04/HĐTD theo hợp đồng thế chấp số 02/04 ngày 04/4/2011 của bà Lê T N, ông Bùi V T, do hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/04 ngày 04/4/2011, công chứng tại P9 thành phố Hà Nội do công chứng viên Nguyễn Ng L chứng nhận ngày

04/4/2011, số công chứng 978, quyền số 01/2011 nên việc xác định nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay này sẽ được xác định lại trong bản án sơ thẩm sau khi xem xét lỗi của các bên trong việc ký kết hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[3]. Về án phí

Bà Lê T N, ông Bùi V T phải chịu 36.978.341 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bản án có hiệu lực pháp luật.

Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm xét xử là đúng, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo phát sinh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, xét kháng cáo của Ngân hàng N Chi nhánh VII là có căn cứ và được chấp nhận nên phải hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và xác định lại phần án phí. Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 107; 108; khoản 2 điều 109; 122; 128; 342;343; 347; 348; 355; 715; 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 317; 318; 325 BLDS 2015;
- Mục 4 khoản 19 Điều 1 nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung nghị định 163/NĐ-CP nghị định số 102/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;
- Khoản 2 điều 8; điều 35 luật công chứng năm 2006;
- Nghị quyết 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng V N và chị Đặng T H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

2.1. Xác định hợp đồng thế chấp (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba) số 01/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L, P9 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 04/4/2011, số công chứng 979, quyền số 02/2011 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc bà Lê T N và ông Bùi V T thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 04/04 HĐTD ngày 04/4/2011 cho Ngân hàng NII theo hợp đồng thế chấp số 01/04 ngày 04/4/2011 chứng thực tại P9 thành phố Hà Nội số công chứng 979, quyền số 02/2011. Tính đến hết ngày 12/06/2019, tổng dư nợ gốc, lãi tạm tính của khoản vay là: 832.611.385 đồng, trong đó nợ gốc là 356.402.000 đồng, lãi trong hạn là 319.859.359 đồng, lãi quá hạn 156.350.026 đồng.

Trường hợp bà Lê T N và ông Bùi V T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng NII có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại 01 (một) tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ cho ngân hàng là Quyền sử dụng đất số A (thửa đất số 08 QH, tờ bản đồ số 04) do UBND Huyện M cấp ngày 05/02/2007, diện tích 138m², địa chỉ: Thôn M T, xã C P, huyện M, Thành phố Hà Nội bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) theo hợp đồng thế chấp số 01/04 ngày 4/4/2011.

Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Sau khi phát mại tài sản trên, trường hợp số tiền thu được không đủ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì bà Lê T N và ông Bùi V T phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong số nợ cho ngân hàng.

3. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện M đối với việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/04 do Công chứng viên Nguyễn Ng L, P9 Thành phố Hà Nội chứng thực ngày 04/4/2011, số công chứng 978, quyền số 02/2011 vô hiệu. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần yêu cầu này.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Lê T N và ông Bùi V T phải chịu 36.978.341 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ khoản vay 832.611.385 đồng cho Ngân hàng NII.

Bà Lê T N và ông Bùi V T phải trả cho Ngân hàng NII số tiền 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) tiền chi phí tố tụng.

Đối với khoản tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) Anh Đặng V N và chị Đặng T H đã nộp tại biên lai số AA/2016/0016806 ngày 20/12/2018 và khoản tạm ứng án phí 37.273.000 đồng (*ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng*) mà Ngân hàng N đã nộp theo biên lai nộp tạm ứng án phí tại chi cục thi hành án dân sự huyện M số AA/2016/0016843 ngày 25/1/2019 sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả P9 thành phố Hà Nội 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9078 ngày 30/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M; Hoàn trả ông Đặng V H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9093 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M; hoàn trả bà Bùi T Th 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9092 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M; hoàn trả anh Đặng V N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9094 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M; hoàn trả Ngân hàng N chi nhánh VII 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9091 ngày 26/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17 tháng 10 năm 2019.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Mạnh Cẩm Yên

