

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 05/2019/DS-ST

Ngày 09 tháng 01 năm 2019

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố

Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI NHƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Tố

2. Bà Ngô Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Tuyết Mai – Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ánh Tuyết – kiểm sát viên sơ cấp Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn.

Ngày 09 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2016/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2016, về Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2018/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1970(CM)

Chị Trần Thị Kim L, sinh năm 1975(CM)

Cùng địa chỉ: thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định

Bị đơn: Ông Cao Duy C, sinh năm 1961(VM)

Bà Trần Thị H, sinh năm 1963(VM)

Cùng địa chỉ: thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Bá Th–Trưởng Văn Phòng công chứng HN.(VM)

Địa chỉ: thị trấn TQ, huyện HN, tỉnh Bình Định

2. Chị Cao Thị Diễm L, sinh năm 1981(CM)

3. Anh Cao Duy T, sinh năm 1986(VM)

4. Anh Cao Duy Tr, sinh năm 1993(VM)

5. Anh Cao Duy X, sinh năm 1983(VM)

Cùng địa chỉ: thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định

(Ông C, bà H, anh T, anh Tr, anh X cùng ủy quyền cho chị L tham gia tố tụng tại Tòa án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tiếp theo cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Ngọc N trình bày:

Theo quyết định số 27/DSST ngày 15/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn và theo quyết định số 783/QĐ-CCTHA ngày 16/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn, buộc vợ chồng ông Cao Duy C, bà Trần Thị H trả cho vợ chồng anh N chị L 44 chỉ 5 phân vàng 24k. Tuy nhiên vợ chồng ông C, bà H đã lập hợp đồng thế chấp tài sản bao gồm thửa đất số 355 và thửa đất số 380 tờ bản đồ số 04 tại thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định cho con trai là anh Cao Duy X, được Văn phòng công chứng huyện Hoài Nhơn chứng thực ngày 07/11/2014, số 2170. Việc làm trên của vợ chồng ông C bà H nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng anh. Nay vợ chồng anh N chị L yêu cầu Tòa giải quyết hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 2170 của vợ chồng ông C bà H với ông X để Chi cục Thi hành án dân sự tiếp tục thi hành bản án buộc vợ chồng ông C bà H trả nợ cho vợ chồng anh, chị.

+ Đại diện bị đơn, chị Cao Thị Diễm L trình bày: Vợ chồng ông Cao Duy C, bà Trần Thị H thừa nhận có nợ của vợ chồng anh N chị L 44 chỉ 05 phân vàng 24k và có quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn. Tuy nhiên, vợ chồng ông C bà H không còn tài sản vì vào năm 2014, vợ chồng ông, bà đã thế chấp toàn bộ nhà, đất tại thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định cho con trai là Cao Duy X để vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng thế chấp số 2170 tại Phòng công chứng Hoài Nhơn vào ngày 07/11/2014. Nay vợ chồng N- L yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ông, bà không đồng ý.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Diễm L trình bày: Chị thống nhất như ý kiến của ông Cao Duy C và bà Trần Thị H. Chị là con của ông C, bà H, cha mẹ chị có mượn của anh Cao Duy X số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), vì là thành viên trong gia đình nên chị tham gia ký hợp đồng thế chấp tài sản. Nay vợ chồng ông N bà H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa cha mẹ chị và anh X, chị không đồng ý.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2016, anh Cao Bá Th-Trưởng phòng công chứng H N trình bày: anh Th thừa nhận có chứng thực hợp đồng thế chấp số

2170, ngày 07/11/2014. Việc chứng thực là đúng theo quy định của pháp luật. Nay ông N, bà L yêu cầu hủy hợp đồng trên, ông Th yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Anh Th cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Đảm bảo đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ quy định của pháp luật, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N, hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản đã được văn phòng công chứng H N công chứng ngày 07/11/2014 giữa hộ ông Cao Duy C với ông Cao Duy X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 07/11/2014, vợ chồng ông Cao Duy C, bà Trần Thị H cùng với chị Cao Thị Diễm L, anh Cao Duy T, anh Cao Duy Tr có lập hợp đồng thế chấp tài sản cho anh Cao Duy X để vay số tiền 500.000.000 đồng. Hợp đồng được phòng công chứng H N chứng thực số 2170, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc xác lập hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, đồng thời việc chứng thực hợp đồng của Phòng công chứng là đúng trình tự theo quy định.

Anh Nguyễn Ngọc N cho rằng, việc vợ chồng ông C, bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho anh X là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ phải trả khoản nợ 44 chỉ 05 phân vàng 24K, đã được Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn tuyên bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật số 27/2015/DSST ngày 15/4/2015.

[2] Xét về hợp đồng thế chấp số 2170 thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 342 Bộ luật dân sự 2005: Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Theo quy định này thì có thể thấy rằng, bên thế chấp đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 380, bản đồ 04(bản đồ 97) mặc dù thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C, tuy nhiên hiện nay thửa đất này đang bị bà Nguyễn Thị X tranh chấp, trên thửa đất cũng có tài sản là nhà, các công trình kiến trúc khác, cây lâu niên thuộc quyền sở hữu của bà X, đồng thời toàn bộ thửa đất cũng đang do bà X thực tế sử dụng. Như vậy, về bản chất, có thể thấy rằng một phần nội dung của hợp đồng thế chấp là không đúng pháp luật. Ông C đã thế chấp tài sản hoàn toàn không thuộc quyền sở hữu của gia đình ông.

Đối với phần thế chấp thửa đất số hiệu 355, bản đồ 04 là hợp pháp vì đây là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của hộ ông C, bà H. Đồng thời theo quy định tại Thông tư liên tịch số 14 ngày 26/7/2010 thì thửa đất trên cũng không thuộc diện bị kê biên, cấm chuyển nhượng.

[3] Về mục đích của việc thế chấp tài sản của vợ chồng ông C, bà H thấy rằng: Ngày 12/9/2014 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N kiện vợ chồng ông Cao Duy C yêu cầu trả nợ. Đến ngày 07/11/2014 vợ chồng ông C bà H thế chấp tài sản để vay tiền anh Cao Duy X. Điều này cho thấy rằng, sau khi biết việc bị kiện đòi tài sản, vợ chồng ông C, bà H đã thực hiện ngay hợp đồng thế chấp tài sản cho chính con trai mình để nhằm mục đích gây khó khăn cho việc thu hồi nợ của ông N, đồng thời nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[4] Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để khẳng định: Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Cao Duy C, bà Trần Thị H, bà Cao Thị Diễm L, ông Cao Duy T, ông Cao Duy Tr với anh Cao Duy X, số hợp đồng 2170, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐCC được Văn phòng công chứng HN chứng thực ngày 07/11/2014 là vô hiệu một phần. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N, bà Trần Thị Kim L, hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản nói trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Vì yêu cầu của vợ chồng ông N được chấp nhận một phần nên vợ chồng ông N phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận theo mức án phí không có giá ngạch.

Vợ chồng ông C, bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Chi phí định giá tài sản: Ông N tự nguyện chịu(đã nộp xong)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn phát biểu quan điểm đề nghị: Căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N, hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản đã được văn phòng công chứng HN công chứng ngày 07/11/2014 giữa hộ ông Cao Duy C với ông Cao Duy X là phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các điều 127, 129, 135, 342 Bộ luật dân sự 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N, bà Trần Thị Kim L: Tuyên bố phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Cao Duy C, bà Trần Thị H, bà Cao Thị Diễm L, ông Cao Duy T, ông Cao Duy Tr với anh Cao Duy X, đối với tài sản thế chấp là thửa đất số hiệu 380, bản đồ 04(bản đồ 97) tại thôn CC, xã HH, huyện HN, tỉnh Bình Định, số hợp đồng 2170, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐCC được Văn phòng công chứng HN chứng thực ngày 07/11/2014 là vô hiệu. Phần thế chấp thửa đất 355, bản đồ 04 vẫn có hiệu lực.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông N, bà L phải nộp 200.000 đồng(hai trăm nghìn đồng) sung vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 09799 ngày 11/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn.

Vợ chồng ông Cao Duy C, bà Trần Thị H phải nộp 200.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước.

Chi phí định giá tài sản: Ông N đã nộp xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Hoài Nhơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN THANH VƯƠNG