

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày 29-3-2024

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu
cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Duy Thạch

Ông Nguyễn Hồng Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hình - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về việc: Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2024/QĐXXPT ngày 01 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị C; địa chỉ: Số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá C1, Luật sư của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Chị Bùi Thị T; địa chỉ: Số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H, TP Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1); địa chỉ: Tầng A, B và 24 Tòa nhà M, số B T, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Sau đây viết là Ngân hàng).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng): Ông Bùi Danh C2 và ông Đoàn Trung K; nhân viên Ngân hàng là đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng (Giấy uỷ quyền số 01/2023/UQ-GĐCNHP ngày 04/01/2023 và Giấy uỷ quyền số 10/2024/UQ- GĐCNHP ngày 26/3/2024); đều có mặt.

2. Phòng C4 thành phố Hải Phòng (nay là Văn phòng C5); địa chỉ: Số G P, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng C5): Bà Đoàn Thiên L là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh N; địa chỉ: Số B Đà Nẵng, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Chị Bùi Thị Mai P; địa chỉ: Số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Bùi Thị Mai P): Chị Bùi Thị T; địa chỉ: Số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng là đại diện theo uỷ quyền của chị P (Giấy uỷ quyền ngày 06/01/2023); có mặt.

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm của nguyên đơn bà Trần Thị C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có nội dung:

Năm 1987, vợ chồng bà Trần Thị C, ông Vũ Công H được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ giao cho 323m² đất, tại thửa đất 525, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Xã Đ, huyện A (nay là số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H) thành phố Hải Phòng, theo tiêu chuẩn cán bộ hợp tác xã, để làm nhà ở. (Sau đây viết là thửa đất 525). Năm 1996, vợ chồng bà C xây một căn nhà cấp 4, công trình phụ, sân với diện tích khoảng 150 m² trên thửa đất. Sau khi làm xong nhà (năm 1996) thì cả gia đình bà C chuyển về ở tại địa chỉ này cho đến nay. Ngày 12/11/1999, UBND huyện A (nay là quận H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 cho diện tích đất nói trên, đứng tên bà Trần

Thị C.

Năm 2010, gia đình có việc sửa chữa nhà, nên bà **C** gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu là ông **Nguyễn Thanh N** giữ hộ. Năm 2013, **Ngân hàng TMCP X** khởi kiện **Công ty Cổ phần Đ** phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ Hải Phòng do ông **N** làm Giám đốc ra Toà án nhân dân quận Hồng Bàng. Yêu cầu khởi kiện là đòi các khoản vay tín dụng của Công ty, đồng thời yêu cầu xử lý, phát mại nhiều tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trong đó, có quyền sử dụng đất thửa 525 của vợ chồng bà **C**.

Khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án và Toà án nhân dân quận Hồng Bàng tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thì vợ chồng bà **C** mới biết quyền sử dụng đất của vợ chồng bà là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty theo các hợp đồng, gồm: Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 223/TVB/HĐUQ, quyền số 01/2011TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/01/2011 (sau đây viết là Hợp đồng uỷ quyền); và Hợp đồng thế chấp số 363/HĐTC/PGDBHP.10 ngày 08/3/2011 (sau đây viết là Hợp đồng thế chấp); đều được công chứng tại Phòng Công chứng **số A thành phố Hải Phòng**. Thực tế, vợ chồng bà **C** chưa bao giờ đồng ý cho ông **N** thế chấp cũng như không ký vào bất kỳ hợp đồng uỷ quyền nào để ông **N** được quyền thay mặt vợ chồng bà thế chấp nhà, đất bảo đảm khoản vay của Công ty ông **N**. Vợ chồng bà **C** cũng không thực hiện bất kỳ giao dịch vay tiền có bảo đảm bằng tài sản là nhà, đất nói trên tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Ngay sau khi phát hiện quyền sử dụng đất của mình bị thế chấp, vợ chồng bà **C** đã có văn bản phản đối việc xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng gửi đến Toà án nhân dân quận Hồng Bàng và đề nghị Toà án giám định chữ ký của vợ chồng bà tại Hợp đồng uỷ quyền để làm rõ sự thật. Toà án nhân dân quận Hồng Bàng đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký của bà **C** và ông **H**. Tuy nhiên, tại thời điểm đó Ngân hàng, ông **N** và **Phòng C6** không đưa ra được bản chính của Hợp đồng uỷ quyền nêu trên. Vì vậy, Cơ quan giám định không thể tiến hành giám định chữ ký theo yêu cầu.

Sau đó, Ngân hàng đã phải rút yêu cầu khởi kiện đòi khoản vay có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 525 và rút yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm này. Do chưa hiểu biết pháp luật, nên vợ chồng bà **C** nghĩ rằng việc Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện đối với tài sản nhà, đất của mình thì quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản không còn bị ảnh hưởng nữa. Bởi vậy, gia đình bà không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của mình.

Từ năm 2013, chị **T** là con gái bà **C** đã nhiều lần liên hệ với Ngân hàng và ông **N** yêu cầu tìm cách giải quyết, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà **C**. Tuy nhiên, các bên không thống nhất được phương án giải quyết.

Ông **N** không trả được nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng từ chối trả lại gia đình bà **C** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2015, ông **Bùi Công H1** chết, không để lại di chúc. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **H1** là: Bà **Trần Thị C** (vợ); chị **Bùi Thị T** (con đẻ) và chị **Bùi Thị Mai P** (con đẻ). Bố, mẹ đẻ của ông **Bùi Công H1** là cụ **Bùi Công R**, chết năm 1945, cụ **Phạm Thị R1**, chết năm 1945. Ông **H1** không có bố nuôi, mẹ nuôi, con riêng hay con nuôi. Di sản thừa kế của ông **H1** là $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa 525 và tài sản gắn liền trên đất là một căn nhà cấp 4, công trình phụ, sân với diện tích khoảng 150 m². Do không thỏa thuận được việc phân chia di sản thừa kế giữa các đồng thừa kế và tài sản này còn liên quan đến việc thế chấp tại Ngân hàng chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật nên bà **Trần Thị C** khởi kiện yêu cầu:

(1) Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng thế chấp vô hiệu;

(2) Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc Ngân hàng trả lại bà **C** và các đồng thừa kế của ông **Hoa G** chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 do **UBND huyện A** cấp ngày 12/11/1999;

(3) Xác định $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa đất 525 và tài sản trên đất là di sản thừa kế của ông **Bùi Công H1**, chia di sản thừa kế của ông **Bùi Công H1** theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà **C** rút một phần yêu cầu khởi kiện về xác định và phân chia di sản thừa kế nêu tại phần (3); thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nêu tại phần (1) như sau:

- Xác định không có giao dịch về việc bà **Trần Thị C** và chồng là ông **Bùi Công H1** uỷ quyền cho ông **Nguyễn Thanh N** ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng là quyền sử dụng đất thửa 525. Theo đó, tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật và chủ thể hợp đồng là ông **N** không có năng lực pháp luật dân sự theo quy định tại Điều 123 và điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

- Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc Ngân hàng trả lại bà **C** và các đồng thừa kế của ông **Bùi Công Hoa G1** chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 do **UBND huyện A** cấp ngày 12/11/1999. Bà **C** và các đồng thừa kế có quyền yêu cầu **Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận H** thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn chị **Bùi Thị T** đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Bùi Thị Mai P** trình bày:* Xác nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn về hiện trạng cũng như tình trạng pháp lý di sản thừa kế và các đồng thừa kế của ông **Bùi Công H1** là đúng.

Chị **T** và chị **P** nhất trí với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn, chị **T** và chị **P** đề nghị Tòa án chấp nhận.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng trình bày:

Theo Quyết định 2346/QĐ-NHNN ngày 19/12/2023 của **Ngân hàng N1** đã sửa đổi tên **Ngân hàng TMCP X**, nay là **Ngân hàng TMCP T1**;

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ, các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định. Công chứng viên **Trần Văn B** đã khai tại Tòa án rằng ông có thực hiện công chứng hợp đồng này. Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh N** trình bày:*

Ông **N** trước đây là Giám đốc **Công ty Cổ phần Đ** phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ Hải Phòng. Năm 2011, Công ty cần vốn để hoạt động nên ông **N** có làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Do có quan hệ họ hàng nên ông **N** có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà **C** để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Theo đó, ông **N** và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 363/HĐTC/PGDBHP.10 ngày 08/3/2011, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 525. Tuy nhiên, ông **N** khẳng định hoàn toàn không có việc vợ chồng bà **C** làm thủ tục ký hợp đồng ủy quyền cho ông **N** thế chấp tài sản của họ. Về phía ông **N** chưa bao giờ yêu cầu Phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền này. Ông **N** không hiểu vì sao Ngân hàng có bản sao Hợp đồng ủy quyền do **Phòng C4** thành phố Hải Phòng công chứng. Ông **N** yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của các bên trong bản Hợp đồng thì sẽ rõ ràng. Ông **N** cũng khẳng định không cùng Ngân hàng đến nơi ở của vợ chồng bà **C** làm thủ tục kiểm tra, định giá tài sản. Vì vậy, ông **N** đề nghị Tòa án xem xét tuyên Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C5** (trước đây là **Phòng C4** thành phố Hải Phòng) trình bày:* Do thời gian lưu trữ đã nhiều năm, Phòng lại thay đổi trụ sở nhiều lần dẫn đến hồ sơ bị thất lạc. **Phòng C4** thành phố Hải Phòng đã cử cán bộ tìm kiếm nhiều lần nhưng không tìm được hồ sơ liên quan đến Hợp đồng ủy quyền số công chứng 223/TVB/HĐUQ, quyển số 01/2011TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/01/2011. Vì vậy, không có hồ sơ cũng như không có Hợp đồng ủy quyền nêu trên để cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, **Văn phòng C5** không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024, Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ các điều 28, 35, 39, 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện xác định 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản xây dựng trên đất thửa 525 là di sản thừa kế của ông **Bùi Công H1** và chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

2. Xác định không có giao dịch về việc bà **Trần Thị C** và chồng là ông **Bùi Công H1** ủy quyền cho ông **Nguyễn Thanh N** ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất thửa đất 525.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 363/HĐTC/PGDBHP.10 ngày 08/3/2011 do Phòng Công chứng số 1 thành phố Hải Phòng công chứng giữa bên thế chấp ông **Nguyễn Thanh N** với bên nhận thế chấp Ngân hàng vô hiệu toàn bộ.

4. Buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 ngày 12/11/1999 do **UBND huyện A** cấp mang tên bà **Trần Thị C** cho bà **Trần Thị C**, chị **Bùi Thị T** và chị **Bùi Thị Mai P**.

- Bà **Trần Thị C**, chị **Bùi Thị T** và chị **Bùi Thị Mai P** có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp Ngân hàng không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **Trần Thị C** và các đồng thừa kế có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1** và Phát triển kháng cáo, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST. Với lý do: Toà án cấp sơ thẩm đã không xem xét kỹ, chưa thu thập đủ tài liệu, nhận định và đánh giá sai về việc không có giao dịch ủy quyền; không ghi nhận, không đánh giá lời khai của Công chứng viên trong khi pháp luật đã quy định và cấp chứng chỉ hành nghề công chứng chứng thực hợp đồng, giao dịch. Đối với việc thế chấp: Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự, thủ tục, đã ký Hợp đồng thế chấp tại Phòng Công chứng số 01 thành phố Hải Phòng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, bị đơn mà bỏ qua ý kiến của Ngân hàng, Phòng Công chứng số 01 thành phố Hải Phòng, Công chứng viên, Cơ quan Cảnh sát điều tra.... Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, sao lục tài liệu tại các cơ

quan khác như Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **quận H**... Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật, thu thập không đầy đủ tài liệu, chứng cứ; không đánh giá đúng về lời khai và chứng cứ; phán đoán và nhận định tình hình vụ án chưa đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo và trình bày bổ sung: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng. Cụ thể: Toà án cấp sơ thẩm phải xác định ông **N** là bị đơn trong vụ án, vì ông **N** mới là người xâm phạm đến quyền, lợi ích của nguyên đơn. Theo yêu cầu của Toà án cấp phúc thẩm, Ngân hàng đã giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ là quy trình thế chấp tài sản của Ngân hàng, xuất trình bản sao lưu Hợp đồng uỷ quyền, bản chính Hợp đồng thế chấp tài sản. Vì vậy, tài liệu, chứng cứ đã được thu thập đầy đủ.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt trình bày: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở Toà án cấp sơ thẩm, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đúng quy định. Về nội dung: Việc thu thập tài liệu chứng cứ và chứng minh của Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ, theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; quyết định của Bản án sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu chia di sản thừa kế và yêu cầu tuyên bố hợp uỷ quyền, hợp đồng thế chấp vô hiệu. Vì vậy, Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết sơ thẩm vụ án dân sự đúng quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đã xác định đầy đủ đương sự tham gia tố tụng. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp lệ, đủ điều kiện xem xét phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông **Nguyễn Thanh N**, **Văn phòng C5**) vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng:

[3.1] Việc Ngân hàng cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng: Xét khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện”. Nguyên đơn không khởi kiện ông N nên Toà án cấp sơ thẩm không xác định ông N là bị đơn là có căn cứ, lời trình bày của Ngân hàng là không có căn cứ.

[3.2] Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Để làm thủ tục vay tiền cho Công ty Cổ phần Đ phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ H2 do ông Nguyễn Thanh N làm Giám đốc, ngày 08/3/2011 ông N và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 363/HĐTC/PGDBHP.10 ngày 08/3/2011 do Phòng C4 thành phố Hải Phòng công chứng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 525. Ngân hàng có làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Để chứng minh ông N có quyền ký kết Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng trình bày căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 223/TVB/HĐUQ, quyền số 01/2011TP/CC-SCC-HĐGD do Công chứng viên Trần Văn B thuộc Phòng C4 thành phố Hải Phòng công chứng.

[3.2.1] Tuy nhiên, bà Trần Thị C và ông N đều khẳng định vợ chồng bà C không ủy quyền cho ông N được quyền thế chấp quyền sử dụng đất thửa 525, chưa bao giờ yêu cầu Phòng Công chứng làm hợp đồng ủy quyền.

[3.2.2] Tài liệu, chứng cứ Toà án cấp sơ thẩm thu thập được là bản sao Hợp đồng ủy quyền. Nghi ngờ tính khách quan của bản sao Hợp đồng ủy quyền và để thực hiện yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký trong hợp đồng của nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Ngân hàng và Phòng C4 xuất trình bản chính hợp đồng là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92, Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng các bên đều không xuất trình được, nên không thể tiến hành giám định.

[3.2.3] Năm 2013, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng thụ lý, giải quyết vụ kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng (nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đ phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ Hải Phòng (bị đơn), trong đó có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 525. Ngay khi phát hiện tài sản của mình bị thế chấp, bà C và chồng là ông H1 (khi đó còn sống) đã phản đối, cho rằng không có việc ủy quyền cho ông N, có sự giả mạo chữ ký và chữ viết của họ nên đã đề nghị Tòa án trưng cầu giám định. Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định về chữ ký, chữ viết của ông Bùi Công H1 và bà Trần Thị C tại Hợp đồng ủy quyền. Phòng K1, Công an thành phố H đã có Văn bản số 29/GĐ ngày 04/6/2015 gửi Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, với nội dung: “Hợp đồng ủy quyền sao lưu các chữ ký, chữ viết của ông Bùi Công H1 và bà Trần Thị C là sao in nên không tiến hành giám định được, yêu cầu cung cấp bản chính”. Như vậy, ngay tại thời điểm này, Ngân hàng và các bên có liên quan đã không cung cấp

được bản chính Hợp đồng ủy quyền. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ngân hàng cũng chỉ xuất trình được bản sao của Hợp đồng ủy quyền.

[3.2.4] Ngân hàng cho rằng Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng theo quy định, công chứng viên **Trần Văn B** đã khai tại Tòa án rằng ông có thực hiện công chứng Hợp đồng này. Nhưng không có bản chính của Hợp đồng ủy quyền và lời khai của ông **Bằng k** phù hợp với lời khai của bà **C**, ông **H1** (khi còn sống), không phù hợp với lời khai của ông **N**, nên không có căn cứ xác thực.

[3.2.5] Tại Văn bản số 3428/CV-CQCSĐT(ĐTTH) ngày 04/12/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra, **Công an quận H** trả lời tin báo của Tòa án nhân dân quận Hải An có nội dung sau: “ ...Căn cứ vào tài liệu do TAND quận Hải An cung cấp, Cơ quan Cảnh sát điều tra, **Công an quận H** đã nghiên cứu và trao đổi thống nhất với Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng qua đó xác định: Vụ việc có dấu hiệu làm giả tài liệu, giấy tờ của cơ quan tổ chức đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 223/TVB/HĐUQ, Quyển số 01/2011TP/CC-SCC-HĐUQ của **Phòng C4** thành phố Hải Phòng. Nhưng không có tài liệu gốc để giám định đồng nhất và xác định tính thật giả của tài liệu... Mặt khác, căn cứ các điều 27, 341 Bộ luật Tố tụng hình sự thì đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự đối với hành vi làm giả tài liệu, giấy tờ của cơ quan tổ chức...”

[3.2.6] Về quy trình thực hiện thế chấp tài sản: Theo Quy trình nhận tài sản bảo đảm tại **Ngân hàng TMCP X** mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án thể hiện việc thẩm định và xét duyệt tài sản bảo đảm gồm các bước: Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ tài sản bảo đảm; thẩm định tài sản bảo đảm, lập biên bản định giá; kiểm soát; xét duyệt. Theo đó, Ngân hàng phải kiểm tra hồ sơ pháp lý chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp của chủ tài sản; kiểm tra hiện trạng tài sản; lập biên bản kiểm tra và định giá sau khi tiến hành kiểm tra thực tế tài sản, biên bản phải có đủ chữ ký của các bên, gồm: Chủ sở hữu của tài sản thế chấp, khách hàng vay vốn, cán bộ tín dụng. Tuy nhiên: Hồ sơ tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất thửa 525 không có Hợp đồng ủy quyền hợp pháp chứng minh quyền được thế chấp tài sản của ông **N**. Ngân hàng chỉ giao nộp được bản phô tô Hợp đồng ủy quyền và bản sao Hợp đồng ủy quyền (sao lục ngày 20/9/2012), trong khi Hợp đồng thế chấp ký ngày 08/3/2011. Theo Biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm ngày 07/3/2011 mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án thể hiện: Biên bản được lập tại Ngân hàng, không có chữ ký của chủ sở hữu tài sản là vợ chồng bà **C**, ông **N**. Để chứng minh cho lời khai rằng cán bộ Ngân hàng có xuống kiểm tra hiện trạng tài sản, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng cung cấp 07 bản phô tô bản ảnh và Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 28/02/2011. Tuy nhiên, Ngân hàng không có bản gốc của các bản ảnh, các bản ảnh phô tô cũng không thể hiện ngày giờ chụp và Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm cũng là văn bản nội bộ của Ngân hàng. Như vậy, có căn cứ xác định Ngân hàng chỉ lập thủ tục trên giấy tờ mà không đến tận

nơi kiểm tra, đánh giá thực tế tài sản bảo đảm, lời trình bày này của Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận. Việc bà C khai vợ chồng bà C là những người đang quản lý tài sản không được biết việc tài sản thuộc sở hữu của mình bị thế chấp tại Ngân hàng là có căn cứ. Mặt khác, Toà án cấp sơ thẩm đã xác minh tại Biên bản xác minh ngày 11/4/2023 Văn phòng Đ1 Chi nhánh quận H cung cấp: Văn phòng Đ1 Chi nhánh quận H chưa tìm thấy hồ sơ, sổ đăng ký giao dịch bảo đảm (thế chấp bằng quyền sử dụng đất) đối với quyền sử dụng đất thửa 525. Như vậy, có căn cứ xác định việc thế chấp quyền sử dụng đất thửa 525 còn nhiều nội dung chưa minh bạch, Ngân hàng đã chưa thực hiện đúng quy trình thế chấp tài sản.

[3.2.7] Từ các nhận định [3.2.1] đến [3.2.6], xét Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Toà án đã yêu cầu các đương sự, các cơ quan có thể lưu trữ Hợp đồng uỷ quyền (Văn phòng Đ1 Chi nhánh quận H) cung cấp chứng cứ; xem xét đánh giá lời khai của các đương sự, lời khai của công chứng viên; và xác định không có giao dịch dân sự giữa bà Trần Thị C và chồng là ông Bùi Công H1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh N ký Hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Như vậy, tại thời điểm giao kết Hợp đồng thế chấp, ông N không được uỷ quyền của chủ sở hữu tài sản là vợ chồng bà C, ông H1 nhưng các bên vẫn ký kết hợp đồng thế chấp, định đoạt đối với tài sản của bà C, ông H1, đã xâm phạm quyền sở hữu tài sản hợp pháp của bà C, ông H1 được pháp luật bảo vệ theo các điều 158, 163 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của luật theo các điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ là có căn cứ.

[3.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm đã buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 525 cho bà Trần Thị C, chị Bùi Thị T và chị Bùi Thị Mai P là có căn cứ theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[3.4] Về lỗi của các bên trong việc Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Từ nhận định [3.2.6] và [3.2.7] xác định các bên ký kết Hợp đồng thế chấp đều có lỗi do đều biết ông N không được uỷ quyền nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Ngân hàng không kiểm tra, đánh giá thực tế tài sản đảm bảo. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình là có căn cứ.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng tín dụng. Việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu chỉ chuyển khoản nợ có tài sản bảo đảm sang khoản nợ không có tài sản bảo đảm. Không có bên nào yêu cầu bồi thường thiệt hại và cũng chưa có căn cứ xác định thiệt hại khi Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đối với khoản vay của Công ty Cổ phần Đ phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ Hải Phòng trong hợp đồng tín dụng chưa được

thanh toán, Ngân hàng có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp.

[4] Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của ông **H1** tại phiên tòa sơ thẩm: Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Từ các nhận định trên, xét thấy việc thu thập tài liệu chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ, theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; quyết định của Bản án sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng) và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 296 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 131, 688 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện xác định 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản xây dựng trên diện tích 323m² đất, tại thửa 525, tờ bản đồ số 03, tại **xã Đ, huyện A (nay là số Đ Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H) thành phố Hải Phòng**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 do **UBND huyện A** cấp ngày 12/11/1999, là di sản thừa kế của ông **Bùi Công H1** và chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

- Xác định không có giao dịch về việc bà **Trần Thị C** và chồng là ông **Bùi Công H1** ủy quyền cho ông **Nguyễn Thanh N** ký hợp đồng thế chấp với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X** đối với quyền sử dụng 323m² đất, tại thửa 525, tờ bản đồ số 03, tại **xã Đ, huyện A (nay là số D Đà Nẵng, tổ dân phố Đ, phường Đ, quận H) thành phố Hải Phòng**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 ngày 12/11/1999 mang tên bà **Trần Thị C**.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 363/HĐTC/PGDBHP.10 ngày 08/3/2011 do **Phòng C4** Hải Phòng (nay là **Văn phòng C5**) công chứng, giữa bên thế chấp ông **Nguyễn Thanh N** với bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP X** (nay là **Ngân hàng TMCP T1**) vô hiệu toàn bộ.

- Buộc **Ngân hàng TMCP T1** và Phát triển phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I751961, số vào sổ cấp GCN: 04902 ngày 12/11/1999, do **UBND huyện A**, Hải Phòng cấp, mang tên bà **Trần Thị C** cho bà **Trần Thị C**, chị **Bùi Thị T** và chị **Bùi Thị Mai P**.

Bà **Trần Thị C**, chị **Bùi Thị T** và chị **Bùi Thị Mai P** có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **Trần Thị C** và các đồng thừa kế có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Về án phí sơ thẩm: **Ngân hàng TMCP T1** phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. **Văn phòng C5** phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP T1** phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005524 ngày 22/01/2024 Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Thị Bích Thủy