

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 09/2022/KDTM-PT

Ngày: 25-4-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Dung

Các thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Thanh Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2021/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Do bản án số 23/2021/KDTM.ST ngày 30/6/2021 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử có kháng cáo, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH A

Địa chỉ: Số 22, H1, phường L3, quận H2, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: **Ngân hàng B**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Đình C** – Trưởng phòng KHKD, Chi nhánh Ngân hàng B quận D (có mặt).

Địa chỉ: Số L03.08-09, Khu dân cư E, đường G, phường H, quận D, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ V

Đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Thanh K** (có mặt).

Địa chỉ: Số 26/2, đường Q1, phường C1, quận N1, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Võ Thanh K**, sinh năm 1977 (*có mặt*).

Bà **Phạm Thị Hồng L**, sinh năm 1981 (*vắng mặt*).

Ông **Võ Văn M**, sinh năm 1954 (*vắng mặt*).

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955 (*vắng mặt*).

Ông **Võ Thanh O**, sinh năm 1980.

Bà **Võ Thúy P**, sinh năm 1982.

Ông **Võ Sinh Q**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số 385, ấp T1, xã T2, huyện P1, tỉnh Hậu Giang.

Ông *Võ Thanh O*, bà *Võ Thúy P* và ông *Võ Sinh Q* đồng ủy quyền cho ông **Tô Minh S**, sinh năm 1990 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2019) - (*có mặt*).

Địa chỉ: Ấp M1, xã T3, huyện P1, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Ông *Võ Thanh O*, bà *Võ Thúy P*, ông *Võ Sinh Q*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện nguyên đơn ông Phạm Đình C trình bày:*

Ngày 22/02/2012, giữa Ngân hàng B (*gọi tắt Ngân hàng B*) với Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ V (*gọi tắt Công ty V*) có ký Hợp đồng tín dụng số: 0502212 ngày 22/02/2017, theo đó Công ty V vay số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi suất 19%/năm, phương thức trả lãi theo quý/1 lần, lãi suất quá hạn 28,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn thi công công trình công ty trúng thầu.

Đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ, các bên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0502212 ngày 22/02/2012, các tài sản thế chấp gồm:

+ Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất: Diện tích: 11.632m², thửa số 87, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Phú Xuân, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 005309 (Số vào sổ H-00547) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 21/12/2005.

+ Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất: Diện tích: 12.677m², thửa số 1986, 1760, 1761, 1774, 1798, 1842, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BD226711, BD408161, BD408162, BD408166, BD408167, BD408168 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 22/02/2013 thì khoản nợ vay của Công ty V đã quá hạn nên ngày 25/9/2015 Ngân hàng đã bán khoản nợ tín dụng nêu trên Công ty A (*gọi tắt Công ty Quản lý tài sản*), theo Hợp đồng mua bán nợ số 20341/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK.

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện buộc Công ty V thanh toán nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tạm tính đến ngày 18/12/2019 là 3.016.683.333 đồng (Trong đó, nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi 1.816.683.333 đồng) và lãi suất cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp Công ty V không trả được nợ thì đề nghị phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

** Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ V – Ông Võ Thanh K trình bày:* Thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/12/2019. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, việc nợ Ngân hàng là ngoài ý muốn, bởi khi vay tiền đầu tư thì công công trình bị thua lỗ.

Vì vậy đề nghị Ngân hàng giảm hết lãi, được thanh toán nợ gốc. Tiền gốc thì sẽ thanh toán mỗi năm 120.000.000 đồng, cho đến khi trả hết nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị N trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông Võ Thanh K đối với hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình ký hợp đồng thế chấp tài sản thì không ai cho bà biết số tiền vay bảo lãnh bao nhiêu cũng như khi đưa hợp đồng thì chỉ ký chứ không xem nội dung. Toàn bộ tài sản thế chấp là của hộ gia đình nên bà đồng ý lấy phần tài sản của bà, ông M và ông K trong tổng số tài sản của hộ để trả nợ Ngân hàng còn phần tài sản của các thành viên khác trong hộ gia đình khác gồm: Ông Võ Thanh O; bà Võ Thúy P; ông Võ Sinh Q thì đề nghị trả lại.

** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Tô Minh S trình bày:* Ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q có các yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0502212 ngày 22/02/2012 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0602212 ngày 22/02/2012 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B.

Buộc Công ty Quản lý tài sản giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M, bà N đã thế chấp cho các thành viên của hộ ông Võ Văn M.

Đối với các tài sản thế chấp cho Ngân hàng là tài sản của hộ gia đình gồm 06 thành viên: Ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N, ông Võ Thanh K, ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Phạm Đình C trình bày:*
Yêu cầu buộc Công ty V thanh toán nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 0502212 ngày 22/02/2017, tạm tính đến ngày 30/6/2021 với tổng số tiền là 3.380.683.333 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.515.700.000 đồng, lãi quá hạn 664.983.333 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất quá hạn phát sinh kể từ ngày 01/7/2021 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp Công ty V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ vay trên thì đề nghị phát mãi các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích: 11.632m², thửa số 87, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Phú Xuân, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 005309 (Số vào sổ: H-00547) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 21/12/2005.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích: 12.677m², thửa số 1986, 1760, 1761, 1774, 1798, 1842, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD226711, BD408161, BD408162, BD408166, BD408167, BD408168 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phía nguyên đơn không đồng ý. Bởi lẽ, mặc dù các phần đất thế chấp được cấp cho hộ ông Võ Văn M nhưng thực tế có nguồn gốc cá nhân ông M, bà N nên không được xem là tài sản chung của hộ.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Tô Minh S trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng B. Bởi lẽ, các tài sản thế chấp cấp cho hộ ông Võ Văn M nhưng khi ký hợp đồng thế chấp mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ khác gồm: ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q là vi phạm Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Hợp đồng thế chấp chỉ chứng thực là tài sản của ông M mà không phải hộ ông Võ Văn M và không được ký từng trang là không đúng với quy định của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0502212 ngày 22/02/2012 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0602212 ngày 22/02/2012 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B.

+ Buộc Ngân hàng B giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M, bà N đã thế chấp cho các thành viên của hộ ông Võ Văn M.

Tại bản án số 23/2021/KDTM.ST ngày 30/6/2021 của TAND quận Ninh P, thành phố Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B

Buộc bị đơn Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ V phải thanh toán cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ tín dụng tạm tính đến ngày 30/6/2021 là 3.380.683.333 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.515.700.000 đồng, lãi quá hạn 664.983.333 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất quá hạn phát sinh kể từ ngày 01/7/2021 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ vay trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có:

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 11.632m², thửa số 87, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Phú Xuân, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 005309 (Số vào sổ: H-00547) do Ủy ban

nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 21/12/2005.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 300m², thửa số 1986, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD226711 (Số vào sổ cấp GCN: CH00387) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 1.707m², thửa số 1761, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408161 (Số vào sổ cấp GCN: CH00392) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 2.607m², thửa số 1842, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408162 (Số vào sổ cấp GCN: CH00391) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 278m², thửa số 1774, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408166 (Số vào sổ cấp GCN: CH00390) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 7.717m², thửa số 1798, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408168 (Số vào sổ cấp GCN: CH00389) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 68m², thửa số 1760, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408167 (Số vào sổ cấp GCN: CH00388) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất của người thứ ba số: 0502212 và số 0602212 cùng ngày 22/02/2012 giữa ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chí phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 13/7/2021 Ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P, ông Võ Sinh Q có đơn kháng yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 0502212 và số 0602212 cùng ngày 22/02/2012 giữa ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng B. Buộc ngân hàng trả lại các giấy chứng nhận mà ông M, bà N đã thế chấp ngân hàng.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ cơ sở để kết luận yêu cầu kháng cáo của các đương sự là không có cơ sở. Bởi lẽ ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q nài ra đất hộ nhưng không chứng minh được công sức đóng góp hay tạo lập nên tài sản, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0502212 và số 0602212 cùng ngày 22/02/2012 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B là không có căn cứ.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo về hình thức, về nội dung bác đơn kháng cáo. Y án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ tranh chấp: Công ty Quản lý tài sản khởi yêu cầu buộc Công ty V thanh toán tiền nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: 0502212 ngày 22/02/2012 giữa Ngân hàng B với Công ty V và phát mãi tài sản thế chấp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba giữa ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng B. Quan hệ

pháp luật được xác định là “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Đối với hợp đồng tín dụng:

Bản án sơ thẩm đã xem xét và tuyên xử về số tiền phải trả theo hợp đồng tín dụng các đương sự không có kháng cáo nên không xem xét.

[3]. Xét kháng cáo của đương sự đối với hợp đồng thế chấp:

Ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P, Ông Võ Sinh Q có kháng cáo nại ra đây là đất hộ nên yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp, xét rằng:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ, các bên có ký các hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0602212 ngày 22/02/2012, các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích: 12.677m², thửa số 1986, 1760, 1761, 1774, 1798, 1842, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thanh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD226711, BD408161, BD408162, BD408166, BD408168 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 29/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD408167 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Võ Văn M ngày 29/11/2010.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 0502212 ngày 22/02/2012, các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích: 11.632m², thửa số 87, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Phú Xuân, xã Thanh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 005309 (Số vào sổ: H-00547) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Võ Văn M ngày 21/12/2005.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B cho rằng mặc dù các phần đất thế chấp được cấp cho hộ ông Võ Văn M nhưng thực tế có nguồn gốc cá nhân ông M, bà N tạo lập nên không được xem là tài sản chung của hộ. Ngược lại, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì cho rằng các phần quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M nên việc ký hợp đồng thế chấp khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong hộ khác gồm: ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P và ông Võ Sinh Q là vi phạm Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều

146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Căn cứ các tài liệu sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cũng như Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang thể hiện các quyền sử dụng đất có nguồn gốc như sau:

+ Đối với quyền sử dụng đất diện tích: 11.632m², thửa số 87, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Phú Xuân, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Xét, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/5/2000, thể hiện thửa 87, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.632m² (gồm thửa 87, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.679m² và thửa 99, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.953m²) có nguồn gốc “*Chuyển nhượng có thu tiền quyền sử dụng đất*”. Đây là tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của ông M, bà N.

+ Đối với quyền sử dụng đất diện tích: 12.677m², thửa số 1986, 1760, 1761, 1774, 1798, 1842, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tầm Vu 2, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD226711, BD408161, BD408162, BD408166, BD408167, BD408168 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 29/11/2010.

Ngày 05/3/1991, ông Võ Văn M làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01181.QSDĐ ngày 08/11/1991 cho ông Võ Văn M. Sau đó cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 969249 (Số vào sổ: TV2-0353.QSDĐ ngày 24 tháng 5 năm 2003 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp cho hộ ông Võ Văn M, diện tích tổng diện tích 18.904m², thửa đất số 1720, 1760, 1761, 1774, 1798, 1842, 1849, 1859, tờ bản đồ số 4. Hiện tại, được tách thành 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD226711, BD408161, BD408162, BD408166, BD408167, BD408168 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 29/11/2010. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định, ngoài những phần quyền sử dụng đất nêu trên và thửa đất 134, diện tích 5.844m² hộ ông Võ Văn M không còn bất kỳ quyền sử dụng đất nào khác.

Xét diện tích quyền sử dụng đất 12.677m² thế chấp đã có trước thời điểm ông Võ Văn M tiến hành đăng ký kê khai nhưng đến ngày 05/3/1991 mới thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, ông Võ Thanh O mới 11 tuổi (sinh

năm 1980); bà Võ Thúy P 09 tuổi (sinh năm 1982) và ông Võ Sinh Q 07 tuổi (sinh năm 1984). Như vậy tại thời điểm này các ông bà đều chưa đủ 15 tuổi. Nội dung này là phù hợp với trình bày của bà Nguyễn Thị N tại phiên tòa ngày 30/11/2019 là bà với ông Võ Văn M kết hôn khoảng năm 1975 sau khi kết hôn 7, 8 năm thì nhận chuyển nhượng các phần đất này để canh tác đến thời điểm hiện nay.

Căn cứ theo quy định tại Điều 106, Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 116, Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995) quy định:

“Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này”.

*“Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, **cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung**, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ”.*

Như vậy, tài sản chỉ được xem là của hộ gia đình khi được các thành viên trong hộ cùng tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung. Đối chiếu với quy định nêu trên cho thấy các tài sản thế chấp được ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng, tạo lập nên được xác định là tài sản chung của ông bà. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp chứng cứ mới nào khác, nên kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[4]. Đối với tạm ứng án phí kháng cáo trong trường hợp này cả 03 đương sự cùng ký chung đơn kháng cáo, nhưng tòa sơ thẩm chỉ ra thông báo chung và cả 03 đương sự cùng nộp 300.000đ là chưa đúng qui định cần rút kinh nghiệm.

Kháng cáo của ông O, bà P, ông Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P, ông Võ Sinh Q.

- Về nội dung: Bác đơn kháng cáo của ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P, ông Võ Sinh Q về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0502212 và số 0602212 ngày 22/02/2012 giữa ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng B và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

- Y án sơ thẩm.

- Các phần khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định.

- Ông Võ Thanh O, bà Võ Thúy P, Ông Võ Thanh Q mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001214 ngày 23/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z, thì ông O, bà P, ông Q mỗi người phải nộp thêm 200.000đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Dương sự;
- VKSND TP Cần Thơ
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hồng Dung