

Bản án số 16/2022/DS-PT
Ngày 07-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

**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: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Phương

Bà Trần Thị Vân Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng dân sự.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1996; địa chỉ: xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/9/2021); ông Phạm Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (việc ủy quyền được thực hiện tại phiên tòa phúc thẩm); đều có mặt.

Bị đơn: Ngân hàng N (tên viết tắt Ngân hàng); địa chỉ: Số X đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Tiết Văn Th, chức vụ: Tổng giám đốc, là người đại diện theo pháp luật; bà Vũ Thị C- Phó Giám đốc Ngân hàng Chi nhánh huyện T1 là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định Ủy quyền

số 156a/QĐ-NHNo.TLĐHP-TH ngày 01/3/2022); bà Bùi Thị P - Cán bộ Pháp chế Ngân hàng là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định Ủy quyền số 157a/QĐ-NHNo.TLĐHP-TH ngày 01/3/2022); ông Tiết Văn Thành vắng mặt, bà Vũ Thị C và bà Bùi Thị P có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn Ng, sinh năm 1956 và bà Ngô Thị Tr, sinh năm 1956; cùng nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (việc ủy quyền được thực hiện tại phiên tòa phúc thẩm); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn Ng: Ông Bùi Văn Th1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Thủy Nguyên - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Chị Ngô Thị Tr1, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Ngô Thị Tr1: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (việc ủy quyền được thực hiện tại phiên tòa phúc thẩm); có mặt.

3. Anh Lê Duy H, sinh năm 1976 và chị Hoàng Thị D, sinh năm 1979; cùng nơi cư trú: Thôn Thiên Kha, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

4. Chị Hoàng Thị Th2, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. Chị Hoàng Thị Th3, sinh năm 1985; nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Chị Hoàng Thị Th4, sinh năm 1991; nơi cư trú: Thôn B, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

7. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: Số X đường L, Quận L, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng A: Bà Nguyễn Thị H1, Phó trưởng Văn phòng; vắng mặt.

8. Văn phòng đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Ông L - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T1; có mặt tại phiên tòa đến phần tranh luận, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo:* Anh Hoàng Văn L là nguyên đơn; bà Ngô Thị Tr, chị Hoàng Thị Th2, chị Hoàng Thị Th3, ông Hoàng Văn Ng, chị Ngô Thị Tr1, anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 07/10/2011, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN QSDĐ) số BD 126542 mang tên hộ ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr đối với diện tích 1136m², thửa đất số 282, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Đ, xã T, huyện T1. Ngày 27/6/2019 ông Ng, bà Tr vay Ngân hàng N (sau đây viết tắt Ngân hàng) 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng để chăn nuôi và buôn bán hàng nông sản, thời hạn vay 01 năm. Tài sản thế chấp là diện tích đất hộ ông Ng đã được cấp GCN QSDĐ nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018. Anh Hoàng Văn L là con trai của ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr. Anh L kết hôn với chị Ngô Thị Tr1 năm 2013 và vợ chồng ăn ở sinh sống chung cùng ông Ng bà Tr. Ngày 19/9/2020, anh L nhận được Thông báo số 585/NHNNoTL ngày 17/9/2020 của Ngân hàng về việc xử lý tài sản đảm bảo tiền vay theo Hợp đồng thế chấp nêu trên. Lúc này anh L mới biết việc cha mẹ anh đã sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với cha mẹ anh L nhưng không thông báo cho vợ chồng anh L biết nên việc Ngân hàng yêu cầu xử lý, phát mại toàn bộ tài sản theo Hợp đồng thế chấp đã xâm phạm đến quyền lợi của anh L, chị Trang. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình ông Ng gồm 03 người là ông Ng, bà Tr, anh L. Khi ký kết Hợp đồng thế chấp chỉ có ông Ng, bà Tr ký, còn anh L không ký là không đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, hộ gia đình ông Ng gồm ông Ng, bà Tr, vợ chồng anh L, chị Trang và 02 con của anh L đang sinh sống trên diện tích đất là tài sản tranh chấp mà khi Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp với ông Ng, bà Tr, vợ chồng anh L, chị Trang và các con anh L không được biết, không được ký kết hợp đồng.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc Ngân hàng chấm dứt mọi hành vi xử lý tài sản không đúng, buộc trả lại GCN QSDĐ cho gia đình anh.

Trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 27/6/2019, theo ủy quyền của bà Tr (tại Giấy ủy quyền ngày 25/5/2017, Giấy ủy quyền ngày 26/6/2019), ông Ng là người đại diện hộ gia đình đã ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng với nội dung Ngân hàng cho vợ chồng ông Ng, bà Tr vay 600.000.000 đồng; mục

đích: Sử dụng vào mục đích của hộ gia đình; thời hạn cho vay là 01 năm, kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên nhận tiền giải ngân (từ ngày 27/6/2019 đến ngày 27/6/2020); lãi suất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, ông Ng và bà Tr đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSDBS-01 ngày 25/5/2018. Quá trình thực hiện Hợp đồng, vợ chồng ông Ng, bà Tr đã trả được 2.000.000 đồng tiền gốc, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu vợ chồng ông Ng thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Ng vẫn không trả nợ cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản đảm bảo làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Nay, bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị: Buộc ông Ng và bà Tr phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/10/2021 là 719.336.767 đồng; trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 82.480.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 38.856.548 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Ng, bà Tr trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông Ng, bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích 1.136m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T, được UBND huyện T1 cấp GCN QSDĐ số BĐ 126542 ngày 07/10/2011 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr: Ngày 07/10/2021, hộ gia đình ông Ng được cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất 1.136m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T. Tại thời điểm cấp GCN QSDĐ, hộ gia đình ông Ng gồm 03 thành viên là ông Ng, bà Tr và anh L. Do diện tích đất này cấp cho hộ gia đình nên là tài sản chung của hộ. Do vậy, Hợp đồng thế chấp mà ông Ng, bà Tr ký với Ngân hàng mà không có sự đồng ý của anh L và anh L không có tên trong Hợp đồng thế chấp, không ký tên là không đúng nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Nay anh L, khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, ông bà cũng nhất trí với quan điểm của anh L. Năm 2019, vợ chồng con gái ông bà là chị D anh H có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để kinh doanh chăn nuôi trang trại nên có nhờ vợ chồng ông bà lên Ngân hàng ký kết các Hợp đồng thế chấp để anh chị vay vốn. Trước đó anh H, chị D đã thỏa thuận thống nhất với Ngân hàng, ông

bà chỉ đến Ngân hàng ký rồi về, các thủ tục khác như nhận tiền, đăng ký thế chấp, trả lãi, ... là do anh H, chị D thực hiện. Sau khi ký kết các giấy tờ tại Ngân hàng, ông bà không thông báo nên anh L không biết gì về việc này. Khi ký kết tại Ngân hàng, ông bà chỉ biết ký không rõ ký giấy tờ gì. Ngân hàng và anh H, chị D chỉ ông bà ký giấy tờ gì thì ông bà ký giấy tờ đó.

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông bà trả số tiền tính đến ngày 31/3/2021 là 670.366.575 đồng (trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, lãi trong hạn là 49.778.630 đồng, lãi quá hạn là 22.587.945 đồng) theo Hợp đồng tín dụng, ông bà không đồng ý vì ông bà không vay tiền Ngân hàng. Người vay tiền Ngân hàng là vợ chồng anh H, chị D nên anh H, chị D phải trả nợ, ông bà không liên quan gì. Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản, ông bà không đồng ý. Trên diện tích đất 1.136m² là tài sản thế chấp, ông bà chỉ có ngôi nhà 01 tầng, mái bằng bê tông cốt thép xây năm 1993, các tài sản khác trên đất là do vợ chồng anh L tôn tạo, xây dựng.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Duy H và chị Hoàng Thị D tại biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2021: Khoảng đầu năm 2016, anh chị mở trang trại nuôi vịt nên cần một khoản tiền lớn để đầu tư. Năm 2017, anh chị đã vay của Ngân hàng số 1.300.000.000 đồng nhưng vẫn không đủ vốn. Khoảng đầu năm 2017, anh chị trình bày với Ngân hàng mong muốn vay thêm vốn để mở rộng kinh doanh. Tuy nhiên, điều kiện để vay thêm vốn của anh chị không đủ nên phía Ngân hàng đã tư vấn cho anh chị có thể nhờ người khác đứng ra dùng tài sản của mình để ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để vay tiền. Sau đó anh chị về trao đổi và được ông Ng, bà Tr đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để ký thế chấp với Ngân hàng để vay tiền. Anh chị đã đưa ông Ng, bà Tr đến trụ sở Ngân hàng để làm thủ tục ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan với Ngân hàng để vay tiền vào các năm 2017, 2018, 2019. Năm 2019, khi ông Ng, bà Tr đứng ra ký với Ngân hàng và làm các thủ tục để vay khoản tiền 600.000.000 đồng, sau khi Ngân hàng giải ngân số tiền vay này cho ông Ng, bà Tr theo Hợp đồng tín dụng đã ký thì anh chị là người trực tiếp nhận tiền và sử dụng khoản tiền vay này vào mục đích chăn nuôi trại vịt. Anh chị chỉ nói miệng nhờ ông Ng, bà Tr đứng ra vay vốn giúp, anh chị sẽ có nghĩa vụ trả lãi hàng tháng và trả nợ gốc cho Ngân hàng; anh chị không ký kết hay viết bất cứ văn bản hay giấy tờ gì với Ngân hàng, ông Ng và bà Tr về việc vay nợ này. Đến ngày 31/8/2021, anh chị mới trả cho Ngân hàng được 2.000.000 đồng. Về mặt thủ tục giấy tờ là ông Ng, bà Tr ký kết với Ngân hàng nhưng tiền là anh chị sử dụng làm trang trại nuôi vịt. Nay làm ăn thua lỗ, không trả được nợ để liên lụy đến gia đình ông Ng, anh chị rất khổ tâm chỉ mong Ngân hàng tạo điều kiện để anh chị được trả nợ dần. Tại đơn ngày 20/9/2021, anh H và chị D yêu cầu loại bỏ biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2021 và trình bày: Anh chị là người vay vốn Ngân hàng nên

anh chị đứng ra nhận trả nợ, còn ông Ng, bà Tr không vay và không biết việc vay, ông Ng chỉ ký thế chấp theo hướng dẫn của Ngân hàng để anh chị vay tiền và sử dụng tiền vay, anh chị cũng là người trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị Th2 và chị Hoàng Thị Th3, chị Hoàng Thị Th4: Ngôi nhà của ông Ng, bà Tr hiện nay đang ở được xây dựng năm 2002. Chị D có cho ông bà ít vàng (cụ thể không biết là bao nhiêu) để xây nhà. Chị Th4 có đóng góp 12.000.000 đồng để ông Ng bơm cát vào vườn nhà. Chị Th2, khi ông bà xây nhà có đóng gạch, ngoài ra còn đóng góp 03 cây vàng để ông bà xây nhà và 02 cây vàng để ông bà bơm cát lấp ao thành vườn nhà như hiện nay. Chị Th3 nghỉ học từ năm lớp 9, nhưng trước khi nghỉ học có đóng gạch và đổi công để xây nhà cho ông bà; ngoài ra còn gửi tiền để ông bà xây nhà năm 2002. Việc chị D, chị Th2, chị Th3, chị Th4 đóng góp vào việc xây nhà và bơm cát lấp ao khi các chị còn ở chung với ông bà, mục đích để phục vụ cuộc sống gia đình nên đều không có tài liệu, chứng cứ gì về việc đóng góp này. Sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử các con của ông Ng cho rằng quyền sử dụng đất ông Ng, bà Tr thế chấp cho Ngân hàng là di sản thừa kế chưa phân chia của bà Hoàng Thị H2, ông Ng và ông Hoàng Văn Đăng do cha mẹ ông bà để lại, ông Ng chỉ là người quản lý, việc cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Ng là không đúng pháp luật. Nay, yêu cầu Tòa án đưa bà Hoa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng vô hiệu.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng A: Ngày 25/5/2017, Văn phòng Công chứng A nhận được yêu cầu của ông Ng và bà Tr về việc chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 292, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Đ, xã T, huyện T1, theo GCN QSDĐ số BĐ 126542, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01683, do UBND huyện T1 cấp ngày 07/10/2011 cho hộ ông Ng và bà Tr để vay vốn tại Ngân hàng. Sau khi xem xét nhân thân và các giấy tờ liên quan, Văn phòng đã chứng nhận Hợp đồng thế chấp theo đúng qui định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường - Chi nhánh huyện T1. Ông Ng và bà Tr đã nhận tiền vay của Ngân hàng để sử dụng vào việc kinh doanh. Sau đó ông Ng và bà Tr tiếp tục đề nghị ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nói trên để tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng. Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng, ông Ng và bà Tr đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, các điều khoản trong hợp đồng và cam kết ngoài ông, bà có tên trên GCN QSDĐ không có ai có quyền lợi và nghĩa vụ đối với thửa đất thế chấp trên. Cụ thể điểm 3.2.3 khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng thế chấp nêu rõ: “Thông báo cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì bên A có quyền yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng

và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này”. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng để ông Ng, bà Tr vay vốn Ngân hàng đã được thực hiện trong nhiều năm. Nay, anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp nói trên vô hiệu là không có căn cứ đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng trình bày: Ngày 25/5/2017, hộ ông Ng và bà Tr lập Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng, hợp đồng do Văn phòng Công chứng A ký chứng thực ngày 25/5/2017, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện ký thế chấp ngày 25/5/2017. Chi nhánh Văn phòng ký đăng ký thế chấp, chỉ chịu trách nhiệm đối với tính pháp lý của GCN QSDĐ và đăng ký vào sổ biến động còn nội dung thế chấp, số tiền thế chấp là do Ngân hàng; giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp là do Văn phòng công chứng. Nay, anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp nói trên vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án:

- Sổ mục kê năm 1993, diện tích đất của hộ ông Ng được thể hiện tại 03 thửa 37, 38, 39, tờ bản đồ số 11. Trong đó thửa đất số 38, diện tích 548m² đất ao; thửa 39, diện tích 661m² đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng Hoàng Văn Ng; thửa 37, diện tích 95m² đất ao đứng tên hợp tác xã, mục “sử dụng chính thức hoặc tạm giao” thể hiện tên Bục.

- Bản đồ địa chính năm 1993, thửa 39 có diện tích 661m² đất thổ cư; thửa 38 có diện tích 274m² đất ao; thửa 37 có diện tích 97m² đất ao.

- Sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2004, tại tờ bản đồ số 02, thửa 292, diện tích 1.136m² (trong đó 1000m² đất thổ cư, 136m² đất ao) đứng tên chủ sử dụng là ông Ng.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (kèm sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và phương án tính giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) thể hiện: Diện tích đất của hộ ông Ng là 1.142m² (tăng 06m² so với GCN QSDĐ). Việc thay đổi diện tích đất này là do sai sót trong quá trình đo đạc và có sự thay đổi hiện trạng đất trong quá trình sử dụng. Diện tích đất tranh chấp có giá trị (1142m² x 4.500.000 đồng) = 5.139.000.000 đồng. Các tài sản, vật kiến trúc trên đất của vợ chồng ông Ng, bà Tr có tổng giá trị là 251.577.941 đồng. Các tài sản, vật kiến trúc trên đất của vợ chồng anh L, chị Trang có tổng giá trị là 416.157.083 đồng. Các tài sản, vật kiến trúc và cây cối hoa màu khác có tổng giá trị là 45.681.412 đồng.

- Sổ NK3 gốc lưu tại Công an xã T thì thời điểm ngày 07/10/2011, hộ ông Ng gồm 03 khẩu là: Ông Hoàng Văn Ng, sinh năm 1956; bà Ngô Thị Tr, sinh năm 1959 và anh Hoàng Văn L, sinh năm 1989.

- Xác minh tại UBND huyện T1 về việc cấp GCN QSDĐ thể hiện: Theo Sổ hộ khẩu gia đình và xác minh tại Công an xã T thì tại thời điểm cấp GCN QSDĐ thì trong hộ khẩu gia đình gồm 03 người là ông Ng; bà Tr và anh L. UBND huyện T1 xác định việc cấp GCN QSDĐ số BD 126542 ngày 07/10/2011 cho người sử dụng đất là hộ ông Ng, bà Tr gồm ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr và anh Hoàng Văn L.

- Giấy ủy quyền ngày 26/6/2019; Hợp đồng tín dụng số 2106LAV201901552 ngày 27/6/2019; Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25-5-2017; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018; chứng từ giao dịch ngày 27/6/2019, số giải ngân 2106-LDS-201902218, ngày đến hạn 27/6/2020; Bảng kê tính lãi tháng 10/2021.

Với nội dung nêu trên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 200, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 130, Điều 209, Điều 212, khoản 1 Điều 218, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; căn cứ vào khoản 29 Điều 3, Điều 179 của Luật Đất đai; căn cứ Điều 14, khoản 1, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Văn L. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018 ký giữa Ngân hàng N và ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr bị vô hiệu đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh Hoàng Văn L, chị Ngô Thị Tr1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Ngân hàng N đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr.

2.1. Buộc ông Ng, bà Tr phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/10/2021 là 719.336.767 đồng; trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 82.480.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 38.856.548 đồng.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Ng và bà Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì

lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3. Trường hợp ông Ng, bà Tr không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 1142m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T, huyện T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 126542, số vào sổ cấp GCN: CH 01683, do Ủy ban nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng cấp ngày 07/10/2011 cho hộ ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr (theo Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018).

Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên, phải thanh toán cho anh L, chị Trang phần giá trị quyền sử dụng đất và tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất có tổng giá trị là 2.174.838.495 đồng.

2.4. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông Ng, bà Tr không đủ trả hết khoản nợ trên thì ông Ng, bà Tr phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng N. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông Ng, bà Tr sau khi trả hết khoản nợ trên mà còn thừa thì Ngân hàng N phải trả cho ông Ng, bà Tr phần giá trị thừa này.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng N phải hoàn trả cho anh L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Nguyên đơn là anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012095 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, thành phố Hải Phòng.

4.2. Bị đơn là Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bị đơn đã nộp là 15.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012113 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, thành phố Hải Phòng. Trả lại cho bị đơn 15.100.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.773.471 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/11/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Th4 kháng cáo; ngày 08/11/2021 bà Ngô Thị Tr, anh Hoàng Văn L, bà Hoàng Thị Th2, bà Hoàng Thị Th3, ông Hoàng Văn Ng, chị Ngô Thị Tr1, anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D kháng cáo.

Lý do kháng cáo của anh Hoàng Văn L: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, giải quyết sai sự thật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Lý do kháng cáo của ông Hoàng Văn Ng: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sai sự thật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Lý do kháng cáo của bà Ngô Thị Tr: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án một cách giả dối, bà không vay nợ nhưng tuyên án bà trả nợ là không đúng, người vay nợ đã nhận nợ thì bỏ sót chứng cứ, làm việc chưa đúng trách nhiệm gây thiệt hại cho dân. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Lý do kháng cáo của chị Ngô Thị Tr1: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, giải quyết sai sự thật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Lý do kháng cáo của bà Hoàng Thị Th2, Hoàng Thị Th3: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, giải quyết sai sự thật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cố ý không cho bà Hoàng Thị H2 tham gia tố tụng để làm mất quyền thừa kế của bà Hoàng Thị H2. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Lý do kháng cáo của anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án trái pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên các trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Tr, bà Hoàng Thị Th2, bà Hoàng Thị Th3, ông Hoàng Văn Ng, chị Ngô Thị Tr1, anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Chị Ngô Thị Tr1 cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gồm: 1. Bản phô tô tra cứu bưu gửi chứng minh việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc mở lại phiên tòa cho anh Lê Duy H do đó anh H không biết để tham gia phiên tòa sơ thẩm. 2. Văn bản xác nhận xuất xứ và nội dung đoạn ghi âm buổi làm việc ngày 23/11/2020, 01 thiết bị USB chứa file ghi âm. Người cung cấp

chứng cứ cho rằng văn bản nêu trên có xuất xứ đoạn ghi âm: Đoạn ghi âm được bà Hoàng Thị D ghi trực tiếp lúc 14 giờ 19 phút ngày 23/11/2020; nội dung chính: giám đốc Ngân hàng T1 và phó giám đốc làm việc với ông Lê Duy H và bà Hoàng Thị D vào 14h19 phút ngày 23/11/2020 để yêu cầu đi vay trả nợ và cho vay đảo nợ một phần (200 triệu đồng) khoản nợ tạo dựng đứng tên ông Hoàng Văn Ng nhưng thực chất là Lê Duy H và bà Dung được Ngân hàng cho vay. 3. Văn bản xác nhận xuất xứ và người cung cấp chứng cứ cho rằng nội dung đoạn ghi âm giám đốc Ngân hàng T1 làm việc đảo nợ cho ông Lê Duy H ngày 08/12/2020; người cung cấp chứng cứ cho rằng ghi âm có xuất xứ: Đoạn ghi âm được bà Hoàng Thị D ghi lại trong buổi làm việc vợ chồng bà được giám đốc Ngân hàng chi nhánh T1 triệu tập xuống yêu cầu thực hiện thủ tục vay đảo nợ khoản vay 600 triệu đồng đứng tên giả ông Hoàng Văn Ng. Theo người cung cấp chứng cứ, nội dung chính: Giám đốc Ngân hàng T1 cùng nhân viên làm việc với ông Lê Duy H để đòi nợ, hướng dẫn, yêu cầu ông H đảo nợ để trả khoản vay 600 triệu cán bộ Ngân hàng T1 đã cho ông H vay làm trại vịt nhưng dựng giấy tờ tên ông Hoàng Văn Ng bị quá hạn. 4. Văn bản xác nhận xuất xứ và nội dung đoạn ghi âm ngày 09/12/2020; người cung cấp chứng cứ cho rằng bà Thơm gọi điện với bà Hoàng Thị D xác nhận khoản vay của ông H. Người cung cấp chứng cứ cho rằng ghi âm có xuất xứ: Đoạn ghi âm được bà Hoàng Thị D ghi trong cuộc trao đổi qua điện thoại với bà giám đốc Ngân hàng chi nhánh T1 ngày 09/12/2020. Theo người cung cấp chứng cứ, ghi âm có nội dung chính: Bà Nguyễn Thị Thơm và bà Nguyễn Thị Dung trao đổi việc trả nợ khoản vay của ông Lê Duy H và bà Hoàng Thị D được bà Nguyễn Thị Thơm cùng cán bộ Ngân hàng Ngân hàng T1 cho vay tạo dựng hồ sơ để tên giả là Hoàng Văn Ng nhưng giải ngân cho ông H. Bà Thơm đã xác nhận ông Lê Duy H và bà Hoàng Thị D chỉ còn duy nhất món vay đứng tên ông Hoàng Văn Ng, bà Thơm xác nhận đã gọi điện nói giúp ông H và bà Dung với người quen của bà Dung tên là vợ chồng ông Đình bà Lan đề nghị họ cho ông H vay 450 triệu đồng để trả vào món vay 600 triệu đồng đứng giả tên ông Hoàng Văn Ng và Ngân hàng cho vay đảo nợ để trả 150 triệu gốc và phần lãi còn lại, xác nhận ông H và bà Dung chỉ còn 1 món vay duy nhất tại Ngân hàng chính là khoản 600 triệu đồng chứng minh việc tạo dựng hồ sơ để tên khách hàng là Hoàng Văn Ng nhằm rút tiền giải ngân năm 2019 để đảo (trả khoản nợ cũ) năm 2018. 01 thiết bị USB chứa 02 file ghi âm. 5. Văn bản xác nhận xuất xứ và nội dung ghi âm ngày 22/02/2021. Theo người cung cấp chứng cứ, ghi âm có xuất xứ: Đoàn ghi âm được bà Hoàng Thị D ghi lại trong buổi làm việc vợ chồng bà được Ngân hàng Chi nhánh T1 mời xuống làm việc trả nợ khoản vay 600 triệu đồng cho ông H vay đứng tên giả là ông Hoàng Văn Ng. Theo người cung cấp chứng cứ, nội dung chính ghi âm: Bà Phó Giám đốc Ngân hàng T1 cùng nhân viên làm việc với ông Lê Duy H và bà Hoàng Thị D yêu cầu ông H đảo nợ để trả khoản vay 600 triệu cán bộ Ngân hàng T1 đã cho ông H vay làm trại vịt nhưng dựng giấy tờ tên ông Hoàng Văn Ng. Ngoài ra, chị Ngô Thị

Tr1 còn nộp: Biên bản xác nhận người nhận tiền thật và hồ sơ giả, văn bản đề ngày 04/4/2022 (văn bản gồm 03 trang chữ in và chữ viết tay, có chữ ký nhiều người); Văn bản xác nhận xuất xứ và nội dung đoạn ghi âm chủ tịch xã T xác nhận hộ ông Hoàng Văn Ng không kinh doanh tại địa phương, văn bản đề ngày 26/3/2022 có chữ ký Hoàng Thị Th3 và Ngô Thị Tr1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2017, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là anh Hoàng Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr, chị Hoàng Thị Th2, chị Hoàng Thị Th3, anh Lê Duy H, chị Ngô Thị Tr1, chị Hoàng Thị D, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng: Trường hợp ông Ng, bà Tr không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 1142m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T, huyện T1. Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên, phải thanh toán cho anh L, chị Trang: 1/3 giá trị quyền sử dụng diện tích 1.142m² đất; Giá trị tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất gồm: 01 nhà mái tôn mạ màu, xây năm 2017; 01 nhà mái tôn lợp proximang, xây năm 2017; 01 nhà tắm, vệ sinh, xây năm 2020; 01 lán tôn mạ màu, xây năm 2020; đường bê tông đá, xây năm 2020; tường bao, xây năm 2019; cây cối hoa màu. Các nội dung khác giữ nguyên như Bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 BLTTDS năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, những người kháng cáo không phải chịu án phí DS phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự. Nơi hợp đồng được thực hiện là huyện T1, Hải Phòng nên nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện T1 giải quyết là phù hợp với điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Kháng cáo của người kháng cáo là nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định. Đối với bà Hoàng Thị Th4 có Đơn kháng cáo

nhưng trong thời hạn theo quy định không nộp tiền tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo trả lại đơn kháng cáo số 01/TB-TA ngày 29/11/2021.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 19/9/2020, nguyên đơn là anh L nhận được Thông báo số 585/NHNNoTL ngày 17/9/2020 của Ngân hàng và biết việc tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 1.136m² và tài sản gắn liền với đất đã được ông Ng, bà Tr thế chấp cho Ngân hàng và anh L cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Ngày 05/9/2020 anh L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án; ngày 31/3/2021, Ngân hàng có đơn yêu cầu phản tố. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự, nguyên đơn khởi kiện trong thời hiệu; yêu cầu phản tố còn thời hiệu.

[3] Về người tham gia tố tụng: Anh L, chị Trang, ông Ng, bà Tr, chị Th2 và chị Th3 yêu cầu Tòa án bổ sung bà Hoàng Thị H2 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do quyền sử dụng đất ông Ng, bà Tr đã thế chấp cho Ngân hàng là di sản thừa kế chưa phân chia của bà Hoa, ông Ng và ông Hoàng Văn Đăng do cha mẹ ông bà để lại, ông Ng chỉ là người quản lý, việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Ng là không đúng pháp luật. Tuy nhiên, về nguồn gốc tài sản thế chấp, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trang, chị Th2, chị Th3, chị D, ông Ng và bà Tr đều khẳng định do cha mẹ ông Ng, bà Tr để lại trước năm 1980. Sổ mục kê đất, bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã T quản lý từ năm 1993 thể hiện người sử dụng đất là ông Ng và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Ng cũng thể hiện nguồn gốc đất do ông cha để lại trước năm 1980. Quá trình từ khi ông Ng, bà Tr quản lý, sử dụng đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận năm 2011 và cho đến nay không có phát sinh bất kỳ tranh chấp nào nên tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình ông Ng. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Hoa và ông Đăng nên không bổ sung bà Hoa tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên được đưa ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử; trường hợp bà Hoa có tài liệu, chứng cứ về quyền sử dụng đất ông Ng thế chấp cho Ngân hàng là di sản thừa kế chưa phân chia thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo của ông Ng, bà Tr, anh H, chị D, chị Th4 về việc không được tham dự phiên tòa sơ thẩm: Thông báo mở lại phiên tòa số 02/2021/TB-TA ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T1 thông báo về thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 26/10/2021. Thông báo đã được gửi trực tiếp cho nguyên đơn do chị Ngô Thị Tr1 ký nhận ngày 22/10/2021, gửi trực tiếp cho Văn phòng đăng ký đất đai; gửi cho ông Ng, anh H, chị Th2, chị Th4, chị Th3, Văn phòng Công chứng A thông qua dịch vụ chuyển phát nhanh. Tại phiên

tòa sơ thẩm chị Th3 giao nộp Đơn đề nghị hoãn phiên tòa trong đó người làm đơn ký và chữ viết Hoàng Văn Ng. Trong Đơn đề nghị có nội dung “Hôm nay tôi đề nghị hoãn phiên tòa với lý do Đơn khiếu nại của bà Hoàng Thị H2 (em gái ruột của tôi) vẫn chưa được giải quyết”, như vậy, ông Ng đã biết phiên tòa được mở vào ngày 26/10/2021 nhưng ông Ng bà Tr cho rằng không biết thời gian mở phiên tòa để tham gia phiên tòa là không có cơ sở. Đối với anh H, chị D, chị Th4, tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Tr1 cung cấp bản phô tô tra cứu bưu gửi chứng minh việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc mở lại phiên tòa cho anh H chị D. Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện về việc tổng đạt chỉ có các phiếu gửi của dịch vụ bưu chính chuyên phát nhanh EMS, với các phiếu này chỉ có Bưu cục chấp nhận ký nhận mà không có tài liệu có xác nhận của người nhận văn bản tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm tra lại việc cấp, tổng đạt cho đương sự. Do đó, việc cấp, tổng đạt của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm quy định tại Điều 174, Điều 175, Điều 181 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm anh H, chị D, chị Th4 đã có nhiều trình bày về nội dung vụ việc cũng như đề nghị của mình. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét giải quyết về các trình bày của anh H, chị D, chị Th4. Sau khi xét xử sơ thẩm anh H, chị D, chị Th4 đều kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và làm thủ tục kháng cáo cho anh H, chị D và mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo trả lại đơn kháng cáo của chị Th4. Tuy nhiên, nội dung kháng cáo của toàn bộ những đương sự có kháng cáo trong vụ án đều liên quan đến việc xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm mà vấn đề chính là việc đề nghị ông Ng bà Tr không phải trả nợ, không phát mại toàn bộ tài sản là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp. Vì vậy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho anh H, chị D, chị Th4 nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, chị D, chị Th4. Đồng thời, các trình bày cũng như đề nghị của anh H, chị D, chị Th4 cũng sẽ được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của người đại diện hợp pháp của ông Ng, bà Tr, anh L, chị Trang.

[5] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng A vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[6] Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn Ng về việc ông không phải là người vay tiền Ngân hàng, không sử dụng khoản tiền đã vay Ngân hàng: Ông Ng, bà Tr trình bày chỉ ký thế chấp để cho anh H, chị D vay tiền và ông bà không ký thủ tục vay tiền, không nhận và sử dụng tiền vay. Tuy nhiên, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ngày 26/6/2019 bà Tr ký Giấy ủy quyền cho ông Ng thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng; ngày 27.6.2019, Ngân hàng

(Bên A) và ông Ng (Bên B) ký Hợp đồng tín dụng số 2106LAV201901552, theo đó: Số tiền cho vay: *Bên A cho bên B vay số tiền tối đa là 600.000.000 đồng*; mục đích sử dụng tiền vay: *Sử dụng vào mục đích của hộ gia đình*. Phương thức cho vay: Từng lần. Thời hạn cho vay: 1 năm, kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên nhận tiền bên A giải ngân cho bên B đến ngày 27/06/2020. Kỳ hạn trả gốc, trả lãi thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất, phí: lãi suất trong hạn 10%/năm trên nợ gốc. Lãi quá hạn bằng 15%/năm. Theo Hợp đồng này ông Hoàng Văn Ng đã ký và ghi rõ họ và tên. Ngày 27/6/2019, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 600.000.000 đồng cho ông Ng theo Chứng từ giao dịch với nội dung: Tên khách hàng: Hoàng Văn Ng; Số giải ngân 2106-LDS-201902218; loại giao dịch: Giải ngân; Số HĐTD 2106-LAV-201901552; lãi suất 10%/năm; theo Chứng từ giao dịch này ông Hoàng Văn Ng đã ký và ghi rõ họ và tên. Ủy nhiệm chi ngày 27/6/2019, nội dung: Khách hàng trả tiền: Hoàng Văn Ng; khách hàng thụ hưởng: Lê Thị Thu Thủy; số tiền bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn, số tiền bằng số 600.000.000 đồng; nội dung: Giải ngân 2106LAV 201901552. Theo Ủy nhiệm chi này ông Hoàng Văn Ng đã ký và ghi rõ họ và tên. Hợp đồng tín dụng được ký bởi các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Ng bị lừa dối, ép buộc. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại các điều 117, 385, 398, 463, 116, 117 Bộ luật Dân sự. Chứng từ giải ngân, Ủy nhiệm chi được ông Ng tự mình ký, ghi rõ họ tên. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Ng bà Tr không trả tiền nợ đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện. Giấy báo nợ quá hạn ngày 13/5/2020; Thông báo nợ quá hạn, Thông báo về việc xử lý tài sản đảm bảo tiền vay cùng ngày 05/8/2020; Biên bản làm việc ngày 10/8/2020 về việc đôn đốc trả nợ, các văn bản này ông Ng đã ký nhận, ghi rõ họ và tên; Giấy báo nợ đến hạn ngày 17/6/2020 bà Tr đã ký nhận, ghi rõ họ và tên. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bản thân ông Ng, bà Tr không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông Ng, bà Tr bị lừa dối, ép buộc. Nguyên đơn, ông Ng, anh H chị D trình bày người vay là anh H chị D chứ không phải ông Ng. Tuy nhiên, với các tài liệu chứng cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ng, bà Tr là người vay tiền Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ. Vì vậy ông Ng bà Tr phải trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với Điều 275, 357 Bộ luật Dân sự, Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

[6.1] Do vậy, kháng cáo của ông Ng, anh H, chị D, chị Trang, anh L về việc triệu tập cũng như lấy lời khai của bà Lê Thị Thu Thủy hoặc Lê Thị Thu Thùy là không cần thiết. Việc ghi lời khai của bà Lê Thị Thu Thủy hoặc Lê Thị Thu Thùy không làm thay đổi người vay là ông Ng, bà Tr theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp nếu có tranh chấp giữa ông Ng và người thụ hưởng là

bà Lê Thị Thu Thủy hoặc Lê Thị Thu Thùy theo Ủy nhiệm chi sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

[6.2] Ngoài ra, kháng cáo của ông Ng, anh L, chị Trang đề nghị triệu tập Chủ tịch UBND xã T để xác nhận việc ông Ng già yếu, không chăn nuôi là không cần thiết vì vấn đề này không làm ảnh hưởng đến bản chất trong quan hệ vay nợ mà người đã ký Hợp đồng tín dụng, ký nhận giải ngân, ký nhận ủy nhiệm chi là ông Ng như đã phân tích tại các phần trên.

[6.3] Như đã nêu trên, Hợp đồng tín dụng được ký bởi người có thẩm quyền của Ngân hàng, người đại diện hợp pháp của bị đơn tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền hợp pháp. Do đó, chị Trang đề nghị triệu tập bổ sung Giám đốc Ngân hàng là không cần thiết.

[7] Xét yêu cầu phản tố của Ngân hàng, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về người có nghĩa vụ trả nợ: Việc anh H, chị D trình bày anh chị là người vay Ngân hàng và hiện vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng bằng với số tiền ông Ng vay theo Hợp đồng tín dụng, anh H, chị D nhận trả nợ Ngân hàng thay cho ông Ng. Đây là thỏa thuận về việc chuyển giao nghĩa vụ mà người thế nghĩa vụ là anh H, chị D, bên có quyền là Ngân hàng theo quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng là bên có quyền không đồng ý. Do đó, không chấp nhận việc anh H, chị D nhận trả nợ Ngân hàng thay cho ông Ng. Hết thời hạn vay theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn và ông Ng, bà Tr đều biết và ký nhận; Biên bản làm việc ngày 10/8/2020 với Ngân hàng thì ông Ng cũng đã thừa nhận số tiền vay và trình bày gia đình sẽ cố gắng trong thời gian ngắn nhất sẽ trả nợ Ngân hàng nếu sai gia đình sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật; Biên bản làm việc các ngày 18/9/2020 và ngày 12/10/2020 giữa Ngân hàng và chính quyền địa phương cũng đã xác nhận ông Ng, bà Tr vay của Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng. Giấy nộp tiền ngày 05/02/2021, ghi tên người nộp là Lê Duy H, số tiền nộp 2.000.000 đồng, người nhận là bà Nguyễn Thị Thu Ngọc (cán bộ tín dụng Ngân hàng), nội dung anh H gửi trả khoản vay 600.000.000 đồng, đây chỉ là việc ông H nộp thay ông Ng, bà Tr trả nợ cho Ngân hàng; việc này cũng phù hợp với tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp là tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông Ng, bà Tr đã trả cho Ngân hàng được 2.000.000 đồng trong tổng số 600.000.000 đồng nợ gốc. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/10/2021 ông Ng, bà Tr còn nợ Ngân hàng số tiền 719.336.767 đồng; trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 82.480.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 38.856.548 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ng, bà Tr có trách nhiệm trả Ngân hàng số tiền trên là có căn cứ phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, không đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ng, bà Tr, anh L, anh H, chị D về việc ông Ng bà Tr không phải là người sử dụng tiền vay Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng, không phải có nghĩa vụ trả

nợ. Trường hợp giữa ông Ng bà Tr và anh H chị D nếu có tranh chấp về việc thực tế ai là người sử dụng khoản tiền đã vay ngân hàng sẽ được thụ lý giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[8] Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp: Ông Ng bà Tr thống nhất trình bày diện tích đất là do cha mẹ đẻ của ông Ng để lại, không phải là diện tích đất mà ông Ng bà Tr được cấp. Tại Sổ mục kê năm 1993, thửa 37, 38, 39, tờ bản đồ số 11; trong đó thửa đất số 38, diện tích 548m² đất ao; thửa 39, diện tích 661m² đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng Hoàng Văn Ng; thửa 37, diện tích 95m² đất ao đứng tên hợp tác xã, mục “sử dụng chính thức hoặc tạm giao” thể hiện tên Bực. Theo bản đồ địa chính năm 1993, thửa 39 có diện tích 661m² đất thổ cư; thửa 38 có diện tích 274m² đất ao; thửa 37 có diện tích 97m² đất ao. Tại Sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2004, tại tờ bản đồ số 02, thửa 292, diện tích 1.136m² (trong đó 1000m² đất thổ cư, 136m² đất ao) đứng tên chủ sử dụng là ông Ng. Như vậy, ông Ng đứng tên sử dụng đất từ trước năm 1993, khi đó các con của ông Ng là chị Hoàng Thị D, chị Hoàng Thị Th2, chị Hoàng Thị Th3, anh Hoàng Văn L và chị Hoàng Thị Th4 đều còn nhỏ và dưới 15 tuổi. Ngày 07/10/2011, UBND huyện T1 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 126542 mang tên hộ ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr đối với diện tích 1136m², thửa đất số 282, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Đ, xã T, huyện T1. Căn cứ vào Sổ NK3 gốc lưu tại Công an xã T thì thời điểm ngày 07/10/2011, hộ ông Ng gồm 03 khẩu là: Ông Hoàng Văn Ng, sinh năm 1956; bà Ngô Thị Tr, sinh năm 1959 và anh Hoàng Văn L, sinh năm 1989. Xác minh tại UBND huyện T1 về việc cấp Giấy chứng nhận thể hiện: Theo Sổ hộ khẩu gia đình và xác minh tại Công an xã T thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì trong hộ khẩu gia đình gồm 03 người là ông Ng; bà Tr và anh L. UBND huyện T1 xác định việc cấp Giấy chứng nhận số BĐ 126542 ngày 07/10/2011 cho người sử dụng đất là hộ ông Ng gồm ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr và anh Hoàng Văn L. Như vậy, ông Ng, bà Tr và anh L đều có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất đã thế chấp nêu trên. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Về tài sản gắn liền với đất, hiện trạng: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất của vợ chồng ông Ng, bà Tr, gồm: 01 nhà 1 tầng xây dựng năm 2002; 01 nhà mái tôn mạ màu, xây dựng năm 2017; 01 nhà mái lợp proximang, xây năm 2019; 01 nhà tắm, xây năm 2005; 01 sân bê tông cát đá, xây năm 2014; 01 bờ gò xây năm 2002; 01 cổng, xây năm 2014; có tổng giá trị do Hội đồng định giá đưa ra là 251.577.941 đồng. Các tài sản, vật kiến trúc và cây cối hoa màu khác gắn liền với đất của vợ chồng anh L, chị Trang, gồm: 01 nhà mái tôn mạ màu, xây năm 2017; 01 nhà mái lợp proximang, xây năm 2017; 01 nhà tắm, vệ sinh, xây năm 2020; 01 lán tôn mạ màu, xây năm 2020; đường bê tông đá, xây năm 2020; tường bao, xây năm 2019;

cây cối hoa màu; có tổng giá trị do Hội đồng định giá đưa ra là 461.838.495 đồng. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2021 thì diện tích đất của hộ ông Ng là 1.142m² (tăng 06m² so với Giấy chứng nhận). Việc thay đổi diện tích đất này là do sai sót trong quá trình đo đạc và có sự thay đổi hiện trạng đất trong quá trình sử dụng.

[10] Về kháng cáo của nguyên đơn về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, được ký bởi người đại diện hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Ng, bà Tr, ông Ng bà Tr vừa ký vừa điểm chỉ vào Hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng A chứng thực và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T1, thành phố Hải Phòng phù hợp với quy định tại Điều 500 và 502 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất của hộ gia đình gồm 3 người như đã nêu trên, không phải là tài sản của ông Ng, bà Tr nên Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Ng, bà Tr không có sự tham gia của anh L là không đúng, ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Khoản 29 Điều 3 và Điều 179 của Luật Đất đai quy định: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”*. Theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật Dân sự về sở hữu chung của các thành viên gia đình: *“1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác liên quan. 2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”*. Như vậy, Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Ng, bà Tr chỉ có chữ ký của vợ chồng ông Ng, vợ chồng anh L không ký nên Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh L.

[11] Về giá trị của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp chỉ có hiệu lực bắt buộc đối với ông Ng, bà Tr và ông Ng, bà Tr phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 130 Điều 317, 318, 319, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại các điều

207, 209, 212 Bộ luật Dân sự thì tài sản thế chấp là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần và mỗi người được xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá do Hội đồng định giá đưa ra là $\{(1142\text{m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng}) = 5.139.000.000 \text{ đồng}\} : 3 = 1.713.000.000 \text{ đồng}$. Việc xác định lỗi làm cho Hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần thuộc về cả bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Ông Ng, bà Tr khi ký kết Hợp đồng thế chấp đã không kịp thời cung cấp các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng biết là chưa thực hiện đúng thỏa thuận tại tiểu mục 3.2 Điều 3 Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng có một phần lỗi khi thẩm định tài sản trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp đã không kiểm tra kỹ các thông tin liên quan đến tài sản thế chấp dẫn đến việc giao kết hợp đồng thiếu ý kiến của thành viên trong hộ gia đình. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh L và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh L về việc xác định hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

[12] Anh L, chị Trang trình bày năm 2013 anh chị đã sửa chữa lại ngôi nhà mà ông Ng, bà Tr xây năm 2002 hết tổng số tiền khoảng 90.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ. Chị D, chị Th2, chị Th3 và chị Th4 trình bày khi các chị còn ở chung với ông Ng, bà Tr có đóng góp công sức, tiền, vàng vào việc xây nhà năm 2002; cũng như đóng góp công sức, tiền, vàng vào việc lấp ao, đổ cát để làm vườn trồng cây trên diện tích đất tranh chấp, mục đích để phục vụ cuộc sống gia đình nhưng cũng không cung cấp, được tài liệu chứng cứ về việc này. Ngoài ra, như trên đã phân tích, tại thời điểm hộ ông Ng, bà Tr được cấp Giấy chứng nhận thì chị D, chị Th2, chị Th3 và chị Th4 đều đã cắt khẩu chuyển đi nơi khác. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của anh L, chị Trang, chị D, chị Th2, chị Th3 và chị Th4. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[13] Về yêu cầu của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu trường hợp ông Ng, bà Tr không trả Ngân hàng số tiền 719.336.767 đồng; trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 82.480.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 38.856.548 đồng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 1142m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T, huyện T1; Giấy chứng nhận số: BĐ 126542, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01683, do UBND huyện T1 cấp ngày 07/10/2011 cho hộ ông Ng và bà Tr để thu hồi nợ. Khoản tiền vay mà ông Ng phải trả Ngân hàng là khoản vay có bảo đảm. Theo quy định tại điểm 4.1.1 khoản 4.1 Điều 4 về Xử lý tài sản trong Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 quy định: *“Bên A được xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp sau: ... Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*. Do đó, trường hợp ông

Ng bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với các điều 292, 293, 295, 296, 299, 303 Bộ luật Dân sự. Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên phải thanh toán trả cho anh L, chị Trang phần giá trị quyền sử dụng đất và tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất có tổng giá trị là (1.713.000.000 đồng + 461.838.495 đồng) = 2.174.838.495 đồng. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[14] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 7.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng ($50\% \times 7.000.000đ$) = 3.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ 7.000.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 3.500.000 đồng.

[15] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14, khoản 1, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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: Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Yêu cầu phản tố được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trong vụ án này người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ng, bà Tr là người cao tuổi tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ng bà Tr đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí cho ông Ng bà Tr nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ng, bà Tr. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm ở nội dung này.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 130, Điều 209, Điều 212, khoản 1 Điều 218, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 29 Điều 3, Điều 179 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 14, khoản 1, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hoàng Văn L, ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr, chị Hoàng Thị Th2, chị Hoàng Thị Th3, chị Ngô Thị Tr1, anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Văn L. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018 được ký giữa Ngân hàng N và ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr vô hiệu đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh Hoàng Văn L, chị Ngô Thị Tr1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Ngân hàng N đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr.

2.1. Buộc ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr phải có trách nhiệm trả Ngân hàng N số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/10/2021 là 719.336.767 đồng (Bảy trăm mười chín triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); trong đó nợ gốc là 598.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 82.480.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 38.856.548 đồng.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3. Trường hợp ông Ng, bà Tr không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 1142m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã T, huyện T1, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 126542, số vào sổ cấp GCN: CH 01683, do Ủy ban nhân dân huyện T1, thành phố Hải Phòng cấp ngày 07/10/2011 cho hộ ông Hoàng Văn Ng và bà Ngô Thị Tr (theo Hợp đồng thế chấp số 2106304080/HĐTC ngày 25/5/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 2106304080/HĐTC/TTSĐBS-01 ngày 25/5/2018).

Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên, phải thanh toán cho anh Hoàng Văn L, chị Ngô Thị Tr1 phần giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tổng giá trị là 2.174.838.495 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi tư triệu tám trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi lăm đồng).

2.4. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr không đủ trả hết khoản nợ trên thì ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng N. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr sau khi trả hết khoản nợ trên mà còn thừa thì Ngân hàng N phải trả cho ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr phần giá trị thừa này.

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N phải hoàn trả cho anh Hoàng Văn L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Nguyên đơn là anh Hoàng Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012095 ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, thành phố Hải Phòng; anh Hoàng Văn L đã nộp đủ.

4.2. Bị đơn là Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bị đơn đã nộp là 15.400.000 (Mười lăm triệu bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012113 ngày 05-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, thành phố Hải Phòng; trả lại cho Ngân hàng N 15.100.000 (Mười lăm triệu một trăm nghìn) đồng.

4.3. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn Ng, bà Ngô Thị Tr.

4.4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Tr, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị Th2, chị Hoàng Thị Th3, ông Hoàng Văn Ng, chị Ngô Thị Tr1, anh Lê Duy H, chị Hoàng Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Ngô Thị Tr số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006114 ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho anh Hoàng Văn L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006095 ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho chị Ngô Thị Tr1 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006096 ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho ông Hoàng Văn Ng số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006113 ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho chị Hoàng Thị D số tiền 300.000 đồng đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006104 ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho anh Lê Duy H số tiền 300.000 đồng đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006103 ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho chị Hoàng Thị Th3 số tiền 300.000 đồng đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006100 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho chị Hoàng Thị Th2 số tiền 300.000 đồng đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006101 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện T1, 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 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:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện T1;
- Chi cục THADS huyện T1;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn