

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH b**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM-PT

Ngày 01/12/2020

*V/v trA chấp hợp đồng tín dụng*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH b**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các Thẩm phán:

1. Ông Ma Quốc Tuấn

2. Bà Đàm Thị Minh Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Đạt- Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh B

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B: Bà Hoàng Thị Chuyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25/11/2020 và ngày 01/12/2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử Ph thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2020/TLPT-KDTM, ngày 03 tháng 9 năm 2020 về trA chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doA thương mại sơ thẩm số: 01/2020/KDTM-ST, Ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số:02/2020/QĐ-PT, ngày 06 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn*: Ngân hàng T. Địa chỉ: Tháp BIDV – 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc T – Giám đốc Ngân hàng T - Chi nhánh tỉnh B. vắng mặt.

\* *Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Giang Hồng Th– Luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Huy Th và cộng sự - Đoàn luật sư thành phố h, địa chỉ: 11/B7 Khu đ, phường b, quận h, thành phố n. Có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt

\* *Bị đơn*: Ông Đồng Văn H, sinh năm: 1966; trú tại: Tổ 11A, phường Đ thành phố B, tỉnh B. có mặt

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn*: A Hoàng ThA S, sinh năm 1982; trú tại: Phố Trù 4, Cổ Nhuế 2, quận B, thành phố N. Có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt

\* *Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Lê Ngọc Hoàng – Luật sư, Văn phòng luật sư Long Tâm – Đoàn luật sư thành phố N, địa chỉ: Số 4N2,

Dự án nhà Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố N. có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt.

*\* Những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970. Vắng mặt  
2. A Đồng Thiện Ph, sinh năm 1988. Có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt

3. Chị Đồng Thị V, sinh năm 1990. Vắng mặt

4. A Đồng Ph L, sinh năm 1996. Vắng mặt

Đều trú tại: Tổ 11A, phường Đ thành phố B, tỉnh B. vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Th, A Đồng Thiện Ph, chị Đồng Thị V, A Đồng Ph L:* A Hoàng ThA S, sinh năm 1982; trú tại: Phố Trù 4, Cổ Nhuế 2, quận B, thành phố N. Có mặt phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt

5. Chị Vũ Hoàng Tú A, sinh năm 1993, trú tại: Tổ 11A, phường Đ thành phố B, tỉnh B. Có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt .

6. Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1952, trú tại: Ngõ 279, tổ 23, đường Thống Nhất, phường Gia Sàng, thành phố Th, tỉnh Th. Vắng mặt

7. Bà Hà Thị Th, sinh năm 1952, trú tại: Ngõ 279, tổ 23, đường Thống Nhất, phường Gia Sàng, thành phố Th, tỉnh Th. Vắng mặt

8. Bà Đồng Thị L, sinh năm 1954. Trú tại Tổ 6, phường Đ thành phố B. Vắng mặt

9. Bà Đồng Thị T, sinh năm 1956. Trú tại Tổ 6, phường Đ thành phố B. Vắng mặt

10. Bà Đồng Thị H, sinh năm 1963. Trú tại Tổ 6, phường Đ thành phố B. Có mặt tại phiên toà ngày 25/11/2020, ngày 01/12/2020 vắng mặt

11. Phòng Công chứng số 1 tỉnh B – Sở Tư pháp tỉnh B. Người đại diện theo uỷ quyền bà: Phan Thị Ch - Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh B. Vắng mặt.

12. Ông Cao Văn L – Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh B – Sở Tư pháp tỉnh B. Vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1959. Trú tại: Tổ 1, phường Nguyễn Thị Minh Khai, thành phố B. Vắng mặt.

*\* Người làm chứng:*

1. Chị Phùng Thị Bích – Trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B. Vắng mặt.

2. Ông Trần Vinh Quang. Hiện nay đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh B. Vắng mặt .

#### **4. Người kháng cáo:**

- Bị đơn Ông Đồng Văn H

-Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Th

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan A Đồng Thiện Ph

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án Kinh doanh – Thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngân hàng T - Chi nhánh tỉnh B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và ông Đồng Văn H đã ký kết với nhau 03 hợp đồng tín dụng cụ thể:

1. Ngày 10/12/2012 ký hợp đồng tín dụng số 03/2012/HĐ có nội dung: Ngân hàng cho ông H vay số tiền là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng chẵn), mục đích vay: Trả tiền kinh doanh hàng điện tử điện lạnh, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 12% năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ông H đã rút tiền theo bảng kê rút vốn vay ngày 11/12/2012.

2. Ngày 15/7/2013 ký hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐ có nội dung: Ngân hàng cho ông H vay số tiền là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay: Trả tiền mua ô tô, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 11.5% năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ông H đã rút tiền theo bảng kê rút vốn vay ngày 17/7/2013.

3. Ngày 30/12/2013 ký hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ có nội dung: Ngân hàng cho ông H vay số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng chẵn), mục đích vay: Trả tiền mua ô tô, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 11.0% năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ông H đã rút tiền theo bảng kê rút vốn vay ngày 31/12/2013.

Biện pháp bảo đảm cho các khoản vay:

1. Thế chấp 01 xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐTC ngày 18/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H.

2. Thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL234943 do UBND thị xã B cấp ngày 30/01/2008 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Đồng Văn H, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại tổ 6, phường Ph, thị xã B, giấy chứng nhận QSD đất số AL234910 do UBND thị xã B cấp ngày 11/12/2007 mang tên hộ ông Đồng Văn H và bà Nguyễn Thị Th, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại tổ 4, phường Ph, thị xã B và tài sản gắn liền trên đất là nhà xây cấp II (2 tầng) xây dựng trên hai thửa đất 124 và 125 theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2012/HĐTC ngày 28/5/2012 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th .

Các hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H đã trả được 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền nợ gốc và lãi NH sau đó vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông H trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu ông H phải trả số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 08/01/2016 là 5.374.637.000đ (Năm tỷ ba trăm bảy mươi tư

triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 4.700.000.000<sup>d</sup> ( Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) nợ lãi là 479.727.778<sup>d</sup> (Bốn trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn là 194.909.222đ (Một trăm chín mươi tư triệu chín trăm linh chín nghìn hai trăm hai mươi hai đồng) và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi thA toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Trường hợp ông H không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản bảo đảm và các tài sản khác của ông H để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu ông Đồng Văn H trả toàn bộ số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 09/7/2020 với tổng số tiền là 9.159.262.499đ (Chín tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là 4.700.000.000 (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng), nợ lãi là 3.002.811.111 đồng (Ba tỷ không trăm linh hai triệu tám trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng); nợ lãi quá hạn là: 1.456.451.388đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi tám đồng), cụ thể:

- Đối với hợp đồng tín dụng số 03/2012/HĐ ngày 10/12/2012: Số tiền nợ gốc là: 2.800.000.000 đồng; nợ lãi là: 1.843.333.333 đồng; nợ lãi quá hạn là: 885.733.334 đồng.

- Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐ ngày 15/7/2013: Số tiền nợ gốc là: 1.500.000.000 đồng; nợ lãi là: 923.833.334 đồng; nợ lãi quá hạn là: 454.729.166 đồng;

- Đối với hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ ngày 30/12/2013: Số tiền nợ gốc là: 400.000.000 đồng; nợ lãi là: 235.644.444 đồng; nợ lãi quá hạn là: 115.988.888 đồng.

Và khoản lãi phát sinh cho đến khi thA toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

Trường hợp ông H không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền phát mại tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Về các tài sản có liên quan và không thể rời khỏi tài sản thế chấp là 01 nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 125 tờ bản đồ số 28 là tài sản của ông H, bà Th tự ý xây trên tài sản thế chấp và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28 của A Đồng Thiện Ph, chị Vũ Hoàng Tú A trong quá trình thế chấp cho Ngân hàng ông H, bà Th không cung cấp thông tin về việc này. Vì vậy, để đảm bảo quyền L của Ngân hàng, thu hồi vốn của Nhà nước, Ngân hàng đề nghị khi phát mại tài sản Ngân hàng được phát mại các tài sản này, số tiền thu được từ việc phát mại ngôi nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 125 Ngân hàng sẽ trừ vào khoản nợ của ông H và trích trả giá trị quyền sử dụng thửa đất của thửa đất số 128 theo giá phát mại được định giá cho A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A.

Về yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng phát mại các tài sản khác của ông H để thu hồi nợ Ngân hàng tự nguyện rút phần yêu cầu này.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 01/2012/HĐTC ngày 28/5/2012 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển

Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐTC ngày 18/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H vô hiệu, ngân hàng làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ xe ô tô cho bên thế chấp thì Ngân hàng không nhất trí.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông H thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) theo ba hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp như Ngân hàng đã trình bày.

Số tiền trên ông vay hộ ông Nguyễn Văn Dĩnh; trú tại: Tổ 9, phường Ph, thành phố B, tỉnh B nên toàn bộ số tiền vay cũng do ông Dĩnh sử dụng và trả gốc, trả lãi cho Ngân hàng. Việc ông vay tiền Ngân hàng hộ ông Dĩnh thì cán bộ Ngân hàng biết rõ. Toàn bộ quy trình làm hồ sơ đều do cán bộ Ngân hàng cùng ông Dĩnh thực hiện, ông chỉ ký vào các hợp đồng tín dụng và không có việc thẩm định tài sản hoặc kiểm tra việc sử dụng vốn vay, phương án kinh doanh do Ngân hàng tự lập không đúng thực tế.

Đối với các hồ sơ thế chấp tài sản do cán bộ Ngân hàng tự làm, ông và bà Th không được ký hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng, vợ chồng ông chỉ ký để hợp Th hóa hồ sơ thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ giữa ông H và ông Dĩnh đã thỏa thuận sẽ tự giải quyết với nhau về việc vay hộ tiền nên ông H không đề nghị giải quyết trong vụ án này. Ông H khẳng định ông đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì ông sẽ có trách nhiệm trả số tiền còn nợ, trước đây ông H đồng ý trả toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và đề nghị được trả dần, tuy nhiên tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu trả tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 09/7/2020 là 9.159.262.499 đồng thì vượt quá khả năng kinh tế của ông và các hợp đồng vô hiệu nên ông H không chấp nhận trả số tiền này. Trường hợp Ngân hàng trả lại gia đình các giấy tờ của tài sản thế chấp để tự bán hoặc tiếp tục kinh doanh phát sinh L nhuận thì ông H chấp nhận trả số tiền nợ gốc là 4.700.000.000 đồng và sẽ trả một lần hoặc trả dần tùy theo khả năng kinh tế.

Về các hợp đồng thế chấp tài sản: Ông H không nhất trí việc phát mại tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng. Ông H nhất trí với câu độc lập của bà Th. Vì nguồn tiền mua chiếc xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 là do vợ chồng ông cùng nhau kinh doanh mà có, mặc dù giấy đăng ký xe mang tên ông H nhưng đây là tài sản chung của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Th, việc ông mang xe đi thế chấp không hỏi ý kiến bà Th nên bà Th không biết, không nhất trí và cũng không ký hợp đồng thế chấp. Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, 125 và nhà xây cấp III (2 tầng) thì tiền mua đất, xây nhà là do các thành viên trong gia đình cùng đóng góp, tạo lập nên ông khẳng định đây là tài sản của chung cả hộ gia đình gồm 07 thành viên là ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th các con là Đồng Thiện Ph, Đồng Thị V, Đồng Ph L, bố mẹ đẻ ông H là

ông Đồng Văn Hứa (đã chết năm 2017), bà Nguyễn Thị Mùi (đã chết 2018), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi cấp cho “Hộ”, sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp ghi đầy đủ các thành viên gia đình như đã nêu trên. Mặt khác, ngôi nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 125 là tài sản của cả gia đình như ông đã trình bày và không phải là tài sản thế chấp, ngôi nhà xây cấp III hai tầng được xây dựng liền khối trên ba thửa đất số 124 và 125, 128 nH thửa đất số 128 ở giữa là tài sản của vợ chồng A Ph, chị A con trai, con dâu ông bà.

Thời điểm vợ chồng ông ký kết hợp đồng thế chấp đã không hỏi ý kiến các thành viên khác trong gia đình nên không ai biết việc thế chấp và hiện nay cũng không nhất trí việc thế chấp. Trước đây vợ chồng ông khai quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, 125 và nhà xây cấp III hai tầng, nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 125 chỉ là tài sản chung của hai vợ chồng là không đúng, vì tại thời điểm khai không hiểu pháp luật về việc xác định tài sản chung, tài sản riêng.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày:

Bà Th xác nhận chồng bà là ông Đồng Văn H có vay của Ngân hàng số tiền là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) theo ba hợp đồng tín dụng và vợ chồng bà đã thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp như Ngân hàng đã trình bày. Tuy nhiên số tiền trên ông H vay hộ ông Nguyễn Văn Dĩnh nên toàn bộ số tiền vay do ông Dĩnh sử dụng và trả gốc, trả lãi cho Ngân hàng. Toàn bộ quy trình làm hồ sơ vay vốn, thế chấp đều do cán bộ Ngân hàng cùng ông Dĩnh thực hiện, vợ chồng ông chỉ ký để hợp Th hóa hồ sơ thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ và việc trả nợ bà nhất trí với các ý kiến và lời trình bày của ông H.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và các tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp của Ngân hàng bà Th không nhất trí và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 01/2012/HĐTC ngày 28/5/2012 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐTC ngày 18/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H vô hiệu. Ngân hàng làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ xe ô tô mà hiện nay Ngân hàng đang giữ cho gia đình bà. Vì các lý do như ông H đã trình bày.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan A Đồng Thiện Ph:

A Ph là con ruột của Đồng Văn H và bà Nguyễn Thị Th. Năm 2009, A Ph nhận chuyển nhượng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 28 có địa chỉ tại tổ 4, phường Ph, thành phố B của ông Nguyễn Ngọc B, tuy nhiên thời điểm này hai bên chỉ mới viết giấy tờ mua bán và chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thửa đất số

128 nằm giữa thửa đất số 124 và 125 nên năm 2012 khi ông H, bà Th xây dựng ngôi nhà xây cấp III hai tầng đã hỏi ý kiến A và A đã đồng ý cho bố mẹ xây liền khối trên cả ba thửa đất số 124 và 125, 128. Khi ông H, bà Th thế chấp căn nhà để vay tiền Ngân hàng đã không hỏi ý kiến A nên A không biết.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, A Ph và vợ là chị Vũ Hoàng Tú A đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc B và vợ là Hà Thị Th. Hợp đồng trên đã được công chứng theo quy định của pháp luật, nH hiện nay vợ chồng A vẫn chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Nguyễn Ngọc B.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ giữa ông H với Ngân hàng A không có liên quan và không có ý kiến gì.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và các tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp của Ngân hàng A Ph không nhất trí. Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th A Ph nhất trí với cầu độc lập của bà Th. Vì các lý do như ông H, bà Th đã trình bày. Trước đây A có lời khai quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, 125 và nhà xây cấp III hai tầng, nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 125 chỉ là tài sản chung của bố mẹ là không đúng, vì tại thời điểm khai A không hiểu pháp luật về việc xác định tài sản chung, tài sản riêng. Mặt khác, ngôi nhà xây cấp III hai tầng được xây dựng liền khối trên ba thửa đất số 124 và 125, 128 nH thửa đất số 128 ở giữa là tài sản của vợ chồng A không phải là tài sản thế chấp nên vợ chồng A không thỏa thuận gì với Ngân hàng về việc giải quyết tài sản này. Việc phát mại tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và L ích của vợ chồng A.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Hoàng Tú A trình bày:

Chị và chồng là A Đồng Thiện Ph sinh sống, buôn bán tại căn nhà cấp III hai tầng nằm trên các thửa đất số 125, 128, 124 từ năm 2013 đến nay. Các tài sản ông H, bà Th thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc như thế nào chị không biết cũng không có liên quan vì khi chị về làm dâu đã có các tài sản này.

Đối với thửa đất số 128 thì chị có quyền sử dụng đất vì đã cùng A Ph ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B và bà Th.

Nay Ngân hàng khởi kiện, chị không có ý kiến gì về khoản nợ của ông H tại Ngân hàng nH chị không nhất trí về yêu cầu phát mại tài sản là nhà và đất, vì ngôi nhà xây cấp III hai tầng được xây dựng liền khối trên ba thửa đất số 124, 125, 128 nH thửa đất số 128 ở giữa là tài sản của vợ chồng chị, không phải là tài sản thế chấp nên vợ chồng chị không thỏa thuận gì với Ngân hàng về việc giải quyết tài sản này. Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th chị không có ý kiến gì.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chị Đồng Thị V và người đại diện theo ủy quyền của chị V trình bày:

Chị V là con ruột của ông H và bà Th. Khoản vay của ông H tại Ngân hàng cụ thể như thế nào chị không biết. Đối với các tài sản thế chấp trong vụ án thì chiếc xe ô

tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 là tài sản chung của ông H, bà Th chị V không có liên quan gì.

Đối với thửa đất 124, 125 và ngôi nhà cấp III hai tầng nằm trên thửa đất 124, 125, 128 và ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 125 là tài sản chung của cả hộ gia đình với các lý do như ông H, bà Th đã trình bày. Thời điểm bố mẹ chị ký kết hợp đồng thế chấp đã không hỏi ý kiến các thành viên khác trong gia đình nên không ai biết việc thế chấp và hiện nay chị cũng không nhất trí việc thế chấp. Trước đây chị V khai không có liên quan đến nhà, đất bố mẹ thế chấp là do chị chưa hiểu quy định của pháp luật về việc xác định tài sản chung và tài sản riêng.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ giữa ông H với Ngân hàng chị V không có liên quan và không có ý kiến gì. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và các tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp của Ngân hàng chị V không nhất trí, vì các lý do như ông H, bà Th đã trình bày.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th, chị V nhất trí và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Th vì các lý do như bà Th đã trình ở trên.

\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan A Đồng Ph L trình bày:

A L là con ruột của ông H và bà Th. Khoản vay của ông H tại Ngân hàng cụ thể như thế nào A L không biết. Đối với các tài sản thế chấp trong vụ án thì chiếc xe ô tô Toyota 4RUNNER Biển kiểm soát 29A - 280.37 là tài sản chung của ông H, bà Th A L không có liên quan gì.

Đối với thửa đất 124, 125 và ngôi nhà cấp III hai tầng nằm trên thửa đất 124, 125, 128 và ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 125 là tài sản chung của cả hộ gia đình vì các lý do như ông H, bà Th đã trình bày. Thời điểm bố mẹ A ký kết hợp đồng thế chấp đã không hỏi ý kiến các thành viên khác trong gia đình nên không ai biết việc thế chấp và hiện nay A cũng không nhất trí việc thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ giữa ông H với Ngân hàng A L không có liên quan và không có ý kiến gì. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và các tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp của Ngân hàng A L không nhất trí vì các lý do như ông H, bà Th đã trình bày.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th, A L nhất trí và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Th vì các lý do như bà Th đã trình ở trên.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị L, bà Đồng Thị T, bà Đồng Thị H quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm trình bày:

Các bà là con ruột cụ Đồng Văn Hứa (đã chết năm 2016), cụ Nguyễn Thị Mùi (đã chết 2017) và là chị gái ruột của ông Đồng Văn H. Trước đây, lúc cụ Hứa, cụ Mùi còn sống ở cùng vợ chồng ông H và đã bỏ tiền ra mua thửa đất số 124, 125, 128 tờ bản đồ 28, tại tổ 4 và tổ 6, phường Ph, thành phố B và xây ngôi nhà cấp 3 hai tầng, ngôi nhà cấp 4 trên các thửa đất. Việc mua đất lúc đó thì ông H, bà Th là người trực tiếp



đứng ra giao dịch mua bán với A Hùng vì tính (không biết rõ họ và địa chỉ), sau này khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối 03 thửa đất này thì mang tên ai các bà không biết. Khoảng năm 2015, bố mẹ các bà đã họp gia đình và nói miệng là sau khi bố mẹ chết sẽ để lại 03 thửa đất trên và hai ngôi nhà trên đất cho các con là ông H, bà L, bà T, bà H. Sau khi bố mẹ chết các bà đã nhất trí tạm thời để ông H bà Th sử dụng nhà, đất là nơi thờ cúng bố mẹ.

Việc ông H, bà Th thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng thì cụ Hứa, cụ Mùi không biết, bản thân các bà cũng không biết do không thấy ai nói gì, sau này khi các bà làm việc với Tòa án mới biết nH không nhất trí việc này.

Nay Ngân hàng khởi kiện, về số tiền nợ ông H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng các bà không có ý kiến gì. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất các bà không nhất trí, vì ông H bà Th đã tự ý đem tài sản của bố mẹ đi thế chấp mà không được sự đồng ý của bố mẹ và nhất trí với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B, bà Hà Thị Th tại cấp sơ thẩm trình bày:

Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 28, diện tích 144,9m<sup>2</sup> có địa chỉ tại phường Ph, thành phố B trước đây ông B đã được UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y346697 ngày 22/12/2004. Vì không có nhu cầu sử dụng nên năm 2009, ông bà đã chuyển nhượng cho A Đồng Thiện Ph (có lập hợp đồng nH không công chứng). Đến 2017, ông bà đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho A Ph và vợ là chị Vũ Hoàng Tú A, hợp đồng này đã được ký kết và công chứng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hiện nay A Ph, chị A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông, bà không biết.

Ông bà khẳng định từ thời điểm chuyển nhượng năm 2009 đến nay, quyền sử dụng đất đối với thửa đất 128 hoàn toàn thuộc về A Ph, sau này A Ph cho chị A đứng tên cùng thì mọi quyền L và nghĩa vụ phát sinh từ thửa đất sẽ do A Ph, chị A thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của bà Th thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Trường hợp nếu sau này Ngân hàng được quyền phát mại cả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 thì toàn bộ số tiền là giá trị quyền sử dụng đất của thửa 128 ông bà không nhận và đề nghị Ngân hàng trả trực tiếp cho A Ph, chị A vì ông bà không có còn liên quan.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 – Sở Tư pháp tỉnh B tại cấp sơ thẩm trình bày.

Phòng Công chứng số 1 tỉnh B có được công chứng hợp đồng thế chấp số 04/2011/HĐ ngày 18/7/2011 giữa ông Đồng Văn H với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B và hợp đồng thế chấp số 01/2012/HĐTC ngày

28/5/2012 giữa ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B.

Việc thụ lý, giải quyết hồ sơ được thực hiện đúng quy định của luật công chứng năm 2006 và các văn bản liên quan. Các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu thể hiện tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp, bên thế chấp đã cam kết về việc này. Phòng Công chứng và Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, vì vậy không nhất trí với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu của bà Th. Trường hợp các hợp đồng vô hiệu thì trách nhiệm thuộc về bên thế chấp, bên nhận thế chấp và đề nghị giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật, xem xét trách nhiệm của công chứng viên đã trực tiếp công chứng là ông Nguyễn Công H, ông Cao Văn L.

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn L – Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, Sở Tư pháp tỉnh B trình bày.

Ngày 30/5/2012, ông có được công chứng hợp đồng thế chấp số 01/2012/HĐTC ngày 28/5/2012 giữa ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B. Việc thụ lý, giải quyết hồ sơ được thực hiện đúng quy định của luật công chứng năm 2006 và các văn bản liên quan. Các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu thể hiện tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp, bên thế chấp đã cam kết về việc này. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, vì vậy không nhất trí với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu của bà Th. Trường hợp hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật và có xem xét phần tiền lãi, mọi trách nhiệm bồi thường thuộc về bên thế chấp và bên nhận thế chấp, ông không có lỗi nên không phải bồi thường .

\* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H trình bày:

Ngày 21/9/2011 ông có được công chứng hợp đồng thế chấp số 04/2011/HĐ ngày 18/7/2011 giữa ông Đồng Văn H với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B.

Việc thụ lý, giải quyết hồ sơ được thực hiện đúng quy định của luật công chứng năm 2006 và các văn bản liên quan. Các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu thể hiện tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp, bên thế chấp đã cam kết về việc này. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, vì vậy không nhất trí với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu của bà Th. Trường hợp hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật và có xem xét phần tiền lãi, mọi trách nhiệm bồi thường thuộc về bên thế chấp và bên nhận thế chấp, ông không có lỗi nên không phải bồi thường .

\* Người làm chứng chị Phùng Thị Bích trình bày:

Chị có được đại diện Ngân hàng làm các thủ tục theo quy định trước khi lãnh đạo Ngân hàng và ông H, bà Th ký kết hợp đồng thế chấp chiếc xe ô tô biển kiểm soát 29A -

280.37 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28, thửa đất số 125 tờ bản đồ số 28 và 01 nhà xây cấp II hai tầng xây dựng trên hai thửa đất 124 và 125.

Tại thời điểm thế chấp xe ô tô, ông H cung cấp cho chị các giấy tờ thể hiện chiếc xe thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cá nhân ông H và nói là xe mới mua.

Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 124, 125 và nhà trên hai thửa đất, ông H bà Th cung cấp cho chị các giấy tờ thể hiện đất và nhà là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà, ngôi nhà đã có giấy hẹn trả giấy phép xây dựng mang tên ông H. Khi tiến hành thẩm định, định giá giá trị tài sản thì chị đã đến thửa đất và thấy ngôi nhà đang trong quá trình thi công, đã hình thành khung nhà cấp II hai tầng nằm trên hai thửa đất.

\* Người làm chứng ông Trần Vinh Quang trình bày:

Ông có được đại diện Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp chiếc xe ô tô biển kiểm soát 29A - 280.37 với ông H. Tại thời điểm thế chấp xe ô tô, ông H cung cấp cho Ngân hàng các giấy tờ thể hiện chiếc xe thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cá nhân ông H.

Tại bản án số: 01/2020/KDTM-ST, ngày 13/7/2020 của TAND thành phố B đã tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu xử lý đối với yêu cầu phát mại các tài sản khác của ông H để Ngân hàng thu hồi nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền L và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th.

2.1. Buộc ông Đồng Văn H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng T tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 03/2012/HĐ ngày 10/12/2012 và hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐ ngày 15/7/2013; hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ ngày 30/12/2013 tính đến ngày 09/7/2020 là 9.159.262.499đ (Chín tỷ một trăm năm mươi chín triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng), trong đó: nợ gốc là 4.700.000.000 (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng), nợ lãi là 3.002.811.111 đồng (Ba tỷ không trăm linh hai triệu tám trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng); nợ lãi quá hạn là: 1.456.451.388đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi tám đồng),

Ông Đồng Văn H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày 09/7/2020 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thA toán xong, theo mức lãi xuất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

2.2. Trong trường hợp ông Đồng Văn H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng T có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của ông H, bà Th và các tài sản khác có liên quan, gồm:

- 01 xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37, giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 014339 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố N cấp ngày 07/7/2011 mang tên chủ xe ông Đồng Văn H.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL234943 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 30/01/2008 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Đồng Văn H, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 28, diện tích 162,8m<sup>2</sup>

(trong đó đất ở đô thị là  $60\text{m}^2$ , đất trồng cây hàng năm là  $102,8\text{m}^2$ ) địa chỉ đất tại tổ 6, phường Ph, thị xã B (nay là thành phố B).

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL234910 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 11/12/2007 mang tên hộ ông Đồng Văn H và bà Nguyễn Thị Th, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 28, diện tích  $187,1\text{m}^2$  (trong đó đất ở đô thị là  $100\text{m}^2$ , đất trồng cây hàng năm là  $87,1\text{m}^2$ ) địa chỉ tại tổ 4, phường Ph, thị xã B (nay là thành phố B).

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y346697 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 22/12/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc B, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 28, diện tích  $144,9\text{m}^2$  trong đó đất ở đô thị là  $60\text{m}^2$ , đất trồng cây hàng năm là  $84,9\text{m}^2$ , có địa chỉ tại phường Ph, thị xã B (nay là thành phố B).

- Tài sản gắn liền trên các thửa đất là:

+ 01 nhà xây cấp III hai tầng một tum (không có giấy phép xây dựng) nằm trên thửa đất số 124, 128 và một phần diện tích nằm trên thửa đất 125 (1,9 m chiều ngang nhà). Diện tích xây dựng  $250\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn  $580\text{m}^2$ , trong đó chiều sâu nhà trên thửa đất 124 là 22m, trên thửa 128 và 125 là 20m.

Các trụ được xác định: Toàn bộ nhà 04 trụ chính chạy dọc theo chiều sâu nhà, có trụ 1 và trụ 2 nằm trên thửa 124, trụ 3 nằm trên thửa 128, trụ 4 nằm trên phần 1,9m của thửa 125.

+ 01 nhà xây cấp 4 (không có giấy phép xây dựng) diện tích xây dựng là  $57\text{m}^2$  với các chiều ngang là 7,8m, chiều sâu là 7,3m nằm trên thửa 125 tờ bản đồ 28.

(Có sơ đồ kèm theo)

Khi phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng các tài sản nếu có nhu cầu. Nếu A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A không mua thì sau khi phát mại tài sản thế chấp phải trả A Ph, chị A giá trị bằng tiền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 28, diện tích  $144,9\text{m}^2$  (trong đó đất ở đô thị là  $60\text{m}^2$ , đất trồng cây hàng năm là  $84,9\text{m}^2$ ) tại thời điểm phát mại. Số tiền phát mại tài sản còn lại sau đó mới xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 22 tháng 7 năm 2020, ông Đồng Văn H kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu của ông H tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số: 01/2012.HĐTC, ngày 28/5/2012 đối với quyền sử dụng đất của các thửa số 124 và thửa số 125 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐ, ngày 18/7/2011 đối với tài sản là chiếc xe ô tô BKS 29A-280.38 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc Nguyên đơn trả lại giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với các tài sản thế chấp và xoá đăng ký thế chấp.

- Ngày 22 tháng 7 năm 2020, ông Đồng Thiện Ph kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu của A Đồng Thiện Ph tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số: 01/2012.HĐTC, ngày 28/5/2012 đối với quyền sử dụng đất của các thửa số 124 và thửa số 125 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐ, ngày 18/7/2011 đối với tài sản là chiếc xe ô tô BKS 29A-280.38 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc Nguyên đơn trả lại giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với các tài sản thế chấp và xoá đăng ký thế chấp.

- Ngày 24 tháng 07 năm 2020, bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số: 01/2012.HĐTC, ngày 28/5/2012 đối với quyền sử dụng đất của các thửa số 124 và thửa số 125 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐ, ngày 18/7/2011 đối với tài sản là chiếc xe ô tô BKS 29A-280.38 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc Nguyên đơn trả lại giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với các tài sản thế chấp và xoá đăng ký thế chấp.

*Tại phiên toà Ph thẩm nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2020/KDTM-ST, ngày 13/7/2020 của TAND thành phố B với các lý do sau:*

- Đối với các khoản vay của Ngân hàng, ông H là người trực tiếp ký kết hợp đồng tín dụng và ký các bảng kê rút tiền, ông H đồng ý trả khoản nợ gốc: 4.700.000.000 đ (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) không đồng ý trả lãi là không có cơ sở, hợp đồng được ký kết đúng quy định pháp luật, việc tính lãi suất trong hạn và quá hạn đúng quy định theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Đối với tài sản thế chấp là thửa số 124 và thửa số 125 tờ bản đồ số 28 và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất: nguồn gốc các thửa đất trên thể hiện người nhận chuyển nhượng là ông Đồng Văn H và bà Nguyễn Thị Th.

Vợ chồng ông H và A Đồng Thiện Ph, chị Đồng Thị V, A Đồng Văn L và các A chị em ruột của ông H khai là tài sản chung của hộ gia đình và là tài sản của cụ Đồng Văn Hứa và cụ Nguyễn Thị Mùi nH không đưa ra được các căn cứ chứng minh về việc đóng góp, hình thành các thửa đất số 124 và thửa số 125 tờ bản đồ số 28 và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất.

Các lời khai ban đầu của A Đồng Thiện Ph, chị V và vợ chồng ông H đều thừa nhận thửa số 124 và thửa số 125 là tài sản chung của ông H, bà Th không có đóng góp.

Ngày 12/4/2012 có biên bản họp gia đình xác nhận của UBND phường Đức Xuân có nội dung bà Th, A Đồng Thiện Ph và chị Đồng Thị V uỷ quyền cho ông Đồng Văn H sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng.

Căn cứ Điều 108 của Bộ luật dân sự năm 2005 xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông H, vợ chồng ông H đã thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo phát sinh hiệu lực.

- Đối với chiếc xe ô tô Toyota BKS 29A-280.37: giấy chứng nhận đứng tên ông Đồng Văn H, ông H thế chấp chiếc xe Toyota, BKS 29A-280.37 vay số tiền: 2.000.000.000 đ (hai tỷ đồng) để mua chiếc xe Mazada CX9 BKS 97A-008.45 để sử dụng phục vụ nhu cầu của gia đình và trên thực tế ông H nhiều lần thế chấp xe ô tô vay tiền của Ngân hàng BIDV B mà không cần sự đồng ý của bà Th và có căn cứ khẳng định chiếc xe ô tô Toyota BKS 29A-280.37 là tài sản riêng của ông H.

*Tại phiên toà Ph thẩm bị đơn ông Đồng Văn H và người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp đề nghị:*

- Đối với khoản vay của Ngân hàng, ông H nhất trí trả khoản nợ gốc với số tiền: 4.700.000.000 đ (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) không đồng ý trả các khoản tiền lãi với lý do số tiền vay của Ngân hàng, ông H vay hộ ông Nguyễn Văn Dĩnh và ông H đã đến gặp ngân hàng để đề nghị trả khoản nợ gốc này nH không được phía Ngân hàng chấp nhận, do vậy lãi phát sinh ông H không có trách nhiệm trả.

- Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2012/HĐ, ngày 18/7/2011 thế chấp đối với tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota 4 runner, BKS 29A-280.37 đề nghị Toà án tuyên bố vô hiệu, do đây là tài sản chung của vợ chồng ông H hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông H thế chấp tài sản không được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Th là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngoài ra Ông H có ký kết các hợp đồng tín dụng trong đó thể hiện trong hợp đồng tín dụng là vay để mua xe ô tô nH số tiền được nhận từ hợp đồng tín dụng thực chất các hợp đồng này được Ngân hàng hợp lý hoá và ông H được ký kết hoàn tất các thủ tục nH không dùng vào mục đích mua xe ô tô.

Xe ô tô MAZDA-CX 9 không được mua từ khoản tiền vay của Ngân hàng.

- Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTC, ngày 28/5/2012 thế chấp đối với các thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 tại tổ 6, phường Ph, thành phố B, B và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 tờ bản đồ số 28 tại tổ 4, phường Ph, thành phố B, B và nhà xây cấp II trên hai thửa đất số 124 và thửa số 125 tờ bản đồ số 28 đề nghị tuyên bố vô hiệu, vì các lý do sau:

+ Thửa số 124, thửa số 125 tờ bản đồ số 28 và nhà xây cấp II (02 tầng) trên các thửa đất đều là tài sản chung của hộ gia đình, các tài sản này đều được mua bằng nguồn tiền của cụ Hứa và Cụ Mùi, ông H và bà Th ký kết các hợp đồng thế chấp này không

được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình và các A chị em ruột của ông H (là hàng thừa thừa kế thứ nhất của cụ Mùi + Cụ Hứa) đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu, tài sản chung của hộ gia đình thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **hộ** bà Nguyễn Thị Th.

+ Cán bộ Ngân hàng khi tiến hành thẩm định tại tài sản thế chấp đã không đến nơi có tài sản để xem xét thẩm định, không được biết ngôi nhà cấp II đang trong quá trình hình thành, ngôi nhà cấp II được xây dựng trên thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28 của A Đồng Thiện Ph và không xác minh rõ các tài sản khác trên tài sản thế chấp, không xác minh rõ nguồn gốc tài sản thế chấp.

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử phát mại thửa số 128 tờ bản đồ số 28 không thuộc tài sản thế chấp và đây là yêu cầu phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm NH biên bản phiên tòa không thể hiện phần bổ sung yêu cầu khởi kiện và việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu phát mại thửa số 128 tờ bản đồ số 28 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng xâm phạm đến quyền sử hữu tài sản hợp pháp của A Đồng Thiện Ph.

Bà Nguyễn Thị Th và đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Th giữ nguyên kháng cáo với các lý do như phía ông Đồng Văn H và người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của ông Đồng Văn H đã trình bày.

A Đồng Thiện Ph giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTC, ngày 28/5/2012 thế chấp đối với các thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 tại tổ 6, phường Ph, thành phố B, B, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 tờ bản đồ số 28 tại tổ 4, phường Ph, thành phố B, B và nhà xây cấp II trên hai thửa đất số 124, thửa số 125 tờ bản đồ số 28 vô hiệu, với hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2012/HĐ, ngày 18/7/2011 thế chấp đối với tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota 4runner biển kiểm soát 29A-280.37 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu do các hợp đồng thế chấp vi phạm điều cấm pháp luật.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Bà Đồng Thị H và chị Vũ Hoàng Tú A thống nhất với lời trình bày của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th, A Đồng Thiện Ph, đại diện theo uỷ quyền và Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của ông H.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đề nghị:

Việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký Tòa án và đương sự trong vụ án đã tuân thủ đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và A Đồng Thiện Ph. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2020/KDTM-ST, ngày 13/7/2020 của TAND thành phố B.

Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016, đương sự phải chịu án phí theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ kết quả hỏi và trả lời tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn kháng cáo của ông Đồng Văn H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan A Đồng Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Th kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí Ph thẩm theo đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử thấy đơn kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định được xem xét theo thủ tục Ph thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th và A Đồng Thiện Ph, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Đối với kháng cáo về số tiền gốc, số tiền lãi:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đồng Văn H thừa nhận được ký kết các hợp đồng tín dụng số 03/2012/HĐ, ngày 11/12/2012 và các hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐ, ngày 17/7/2013 và hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ, ngày 30/12/2013 và được ký các bảng kê rút tiền với số tiền: 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) và đã trả nợ gốc cho Ngân hàng số tiền: 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa Ph thẩm ông Đồng Văn H xác nhận số tiền vay và số tiền đã trả theo đúng như phía nguyên đơn trình bày và ông H đồng ý trả khoản nợ gốc theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đối với khoản lãi phát sinh:

Hội đồng xét xử nhận định: Trong các hợp đồng tín dụng đều có quy định thời hạn vay vốn và có xác định ngày trả nợ gốc theo hợp đồng tín dụng, khi đến hạn ông Đồng Văn H không trả được lãi và nợ số tiền vay, việc chuyển lãi quá hạn được xác định theo hợp đồng tín dụng.

Cụ thể lãi suất của từng hợp đồng tín dụng được tính như sau:

- Đối với hợp đồng tín dụng số: 03/2012/HĐ, ngày 11/12/2012, số tiền vay: 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng), ngày 15/8/2014 ông H đã trả nợ gốc được số tiền: 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) ngày 15/08/2014, nợ gốc còn lại: 2.800.000.000 đ (hai tỷ tám trăm nghìn đồng).

Lãi trong hạn tính từ ngày vay là 11/12/2012 tính đến ngày 07/9/2020 trên cơ sở nợ gốc và lãi suất 12%/năm với tổng số tiền lãi: 1.843.333.333 đ.

Lãi phạt quá hạn được tính từ ngày 12/11/2013 đến ngày 09/7/2020 trên cơ sở số nợ gốc và lãi suất quá hạn với tổng số tiền: 885.733.334 đ

Đối với khoản vay ngày 11/12/2012 phải cả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 09/7/2020 với tổng số tiền: 5.529.066.667 đ

- Đối với hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ, ngày 30/12/2013, số tiền vay: 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng), ngày 15/8/2014 ông H đã trả được nợ gốc số tiền: 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng), nợ gốc còn lại: 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng).



Lãi trong hạn từ ngày 30/12/2013 đến ngày 09/7/2020 trên cơ sở nợ gốc và lãi suất 12%/năm với tổng số tiền: 235.644.444 đ.

Lãi quá hạn từ ngày 30/6/2014 đến ngày 09/7/2020 trên cơ sở nợ gốc và phạt lãi suất quá hạn với tổng số tiền: 115.988.889 đ.

Đối với khoản vay ngày 30/12/2013, tổng số tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 09/7/2020 với số tiền: 751.633.333 đ.

- Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐTD, ngày 17/7/2013, số tiền vay: 1.500.000.000 đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Lãi trong hạn từ ngày 17/7/2013 đến ngày 09/7/2020 trên cơ sở nợ gốc và lãi suất 11,5% với tổng số tiền lãi: 923.833.334 đ

Lãi quá hạn tính từ ngày 25/02/2014 đến ngày 09/7/2020 trên cơ sở nợ gốc và lãi quá hạn với tổng số tiền: 454.729.167 đ.

Đối với hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2013 tổng số nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 09/7/2020 với tổng số tiền: 2.878.562.501 đ

Như vậy tổng số tiền gốc, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của ba hợp đồng tín dụng tính đến ngày 09/7/2020 là: 9.159.262.499 đ (Chín tỷ một trăm năm mươi chín triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng)

Xét thấy tại phiên tòa, ông H xác nhận các khoản vay ông H là người trực tiếp được ký nhận và ký các bang kê rút tiền từ Ngân hàng, các chữ ký trong các hợp đồng tín dụng và các tài liệu về việc giải ngân và hợp đồng thế chấp đều là chữ ký của vợ chồng ông H và bà Th.

Hợp đồng tín dụng được ký kết tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, các điều khoản trong hợp đồng tín dụng đều phù hợp với các quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải trả các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng là có cơ sở.

[2.2]. Đối với kháng cáo của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và A Đồng Thiện Ph về việc tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng xoá đăng ký thế chấp, trả lại các giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng liên quan tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.2.1]- Xét về nguồn gốc đối với thửa đất số 124 và thửa số 125 tờ bản đồ số 28 qua xem xét hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bên nhận chuyển nhượng có hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Đồng Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thái Yên đối với thửa 125 tờ bản đồ số 28 vào năm 2007 và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Dũng và bà Hoàng Thị Vượng đối với thửa số 124 tờ bản đồ số 28 vào năm 2008, như vậy bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng ông H.

Tình tiết trên cũng phù hợp với cam kết của vợ chồng ông H tại Điều 12 của Hợp đồng thế chấp ngày 28/5/2012 là tài sản sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H.

Phù hợp với các lời khai của vợ chồng ông H và lời khai của A Đồng Thiện Ph và chị Đồng Thị V tại các lời khai ban đầu khai nhận thửa số 124, thửa số 125 tờ bản đồ số 28 là tài sản của vợ chồng ông H, các con không không có đóng góp vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng, hình thành tài sản còn nhỏ không có đóng góp.

Xét thấy các lời khai A Đồng Thiện Ph và, chị Đồng Thị V, A Đồng Ph L khai nhận có đóng góp, bà Đồng Thị H, bà Đồng Thị L, bà Đồng Thị T có trình bày đây là tài sản của cụ Mùi + Cụ Hứa và việc xây dựng ngôi nhà 02 tầng và nhà cấp 4 có công sức đóng góp NH không đưa ra được các căn cứ, tài liệu để chứng minh.

Hội đồng xét xử nhận định: cụ Mùi + cụ Hứa và A Ph, chị V, A L có tên trong hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng có ghi tên **hộ** ông Đồng Văn H NH UBND thành phố B có công văn số: 710/UBND-TNMT, ngày 21/5/2019 trả lời *"không có căn cứ xác định thành viên hộ gia đình của ông H tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc phải nộp sổ hộ khẩu đề nghị xác minh trao đổi với cơ quan quản lý nhân khẩu"* .

Hội đồng xét xử nhận định: Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *tài sản chung của hộ gia đình phải 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 thỏa thuận là tài sản chung của hộ.*

Như vậy xét về thành phần quan hệ huyết thống, quan hệ vợ chồng, nuôi dưỡng thì thành viên của vợ chồng ông H thể hiện rõ bao gồm vợ chồng cụ Mùi + Cụ Hứa, vợ chồng ông H + bà Th và các con bao gồm các A Đồng Thiện Ph, chị Đồng Thị V, A Đồng Ph L, tuy nhiên khối tài sản bao gồm thửa số 124, thửa số 125 tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc từ nguồn tiền của ông H, bà Th là tài sản chung của vợ chồng ông H.

Vợ chồng ông H được ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, được công chứng theo đúng quy định và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử đối với hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất thửa số 124 và thửa số 125 tờ bản đồ số 28 có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng có quyền phát mại tài sản là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

- Đối với ngôi nhà cấp II, phía bị đơn cho rằng tại thời điểm thế chấp chưa hoàn thiện, Hội đồng xét xử nhận định: Tại thời điểm xem xét thẩm định của Toà án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất có nhà cấp III hai tầng, một tum và trên đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích 57m<sup>2</sup> trên thửa số 125 tờ bản đồ số 28 có sự thay đổi so với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Các A chị em ruột của ông H và các con gồm A Ph, chị V, A L và chị Vũ Hoàng Tú A khai có công sức đóng góp vào khối tài sản trên và xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình.

Hội đồng xét xử nhận định: các lời khai ban đầu của vợ chồng ông H khai nhận đây là tài sản chung của vợ chồng ông H, các con không có đóng góp với lý do các con còn nhỏ không có công sức đóng góp.

Các lời khai của A Ph khai nhận ban đầu đều khẳng định không có công sức đóng góp vào khối tài sản chung.

Các lời khai này đều phù hợp với cam kết của vợ chồng ông H tại Điều 12 của Hợp đồng thế chấp ngày 28/5/2012 là tài sản sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H

Các lời khai sau các A chị em ruột của ông H và các con gồm A Ph, chị V, A L và chị Vũ Hoàng Tú A khai có công sức đóng góp nH không đưa ra được các căn cứ xác định được những đóng góp vào việc hình thành các tài sản trên,

Hội đồng xét xử khẳng định ngôi nhà cấp III hai tầng và nhà cấp 4 diện tích 57 m<sup>2</sup> là tài sản của vợ chồng ông H.

Căn cứ quy định Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp ngày 28/5/2012 các bên thoả thuận *phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp và tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp hai bên chưa tiến hành định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị được đầu tư và tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp hai bên thoả thuận phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bao gồm dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng tín dụng đã và sẽ ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong giới hạn số tiền đối đa bằng giá trị tài sản thế chấp.*

Căn cứ Khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự quy định " *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác*".

Do vậy Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng đối với thửa số 124, thửa số 125 tờ bản đồ số 28 và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất bao gồm 01 nhà cấp III hai tầng một tum và nhà cấp 4 (có sơ đồ kèm theo) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.2]- Đối với thửa số 128 tờ bản đồ số 28 diện tích 144,9m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc B:

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B đã chuyển nhượng cho A Đồng Thiện Ph năm 2009, có lập hợp đồng không có công chứng, chứng thực cho đến năm 2017 chuyển nhượng cho A Đồng Thiện Ph có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định pháp luật.

Phía vợ chồng ông B và A Đồng Thiện Ph đều khẳng định thửa số 128 tờ bản đồ số 28 các bên đã nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ và nhận quyền sử dụng đất: ông Nguyễn Ngọc B không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa số 128 tờ bản đồ số 28, mọi quyền L và nghĩa vụ phát sinh từ thửa đất do vợ chồng A Đồng Thiện Ph thực hiện.

Tại công văn số: 710/UBND-TNMT, ngày 21/5/2019 của UBND thành phố B trả lời " *trường hợp ông Nguyễn Ngọc B và vợ là Hà Thị Th với A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A không sang tên sổ đỏ và tiến hành đăng ký biến động, về mặt giấy tờ vẫn mang tên ông Nguyễn Ngọc B và vợ là Hà Thị Th nH trên thực tế về mặt pháp luật các*

*bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mảnh đất đó thuộc quyền sử dụng của A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A".*

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp Ph thẩm, A Đồng Thiện Ph trình bày: Thừa số 128 tờ bản đồ số 28 là tài sản riêng của A Ph từ năm 2012 khi xây dựng nhà vợ chồng ông Đồng Văn H đã hỏi ý kiến của A Ph về việc xây dựng nhà trên thửa đất số 128, A Đồng Thiện Ph đồng ý cho xây dựng do việc xây dựng nhà là tài sản chung của cả hộ gia đình.

Giữa vợ chồng ông Đồng Văn H và A Ph không có thoả thuận thuê quyền sử dụng đất và không có thoả thuận về việc mượn đất xây dựng nhà, không có thoả thuận về việc tặng cho thửa số 128 tờ bản đồ số 28 cho vợ chồng ông H, không có thoả thuận về thời gian vợ chồng ông H có quyền sử dụng đất đối với thửa số 128 tờ bản đồ số 28.

Ông H, bà Th và A Đồng Thiện Ph kháng cáo với nội dung: Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử phát mại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28 không thuộc tài sản thế chấp và đây là tài sản của A Ph xâm phạm đến quyền và L ích hợp pháp của A Ph và vượt quá phạm vi khởi kiện, nội dung vụ án.

Hội đồng xét xử nhận định: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà Ph thẩm giữa Nguyên đơn, bị đơn và A Đồng Thiện Ph không thoả thuận được với nhau về việc mua lại tài sản thế chấp, không thoả thuận được với nhau về việc phát mại liên quan đến tài sản thế chấp, không thoả thuận về việc chuyển giao quyền sở hữu liên quan đến tài sản thế chấp và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28 và khẳng định giữa vợ chồng ông H và A Ph không có thoả thuận về việc thuê quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, mượn quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất.

A Đồng Thiện Ph trình bày đồng ý cho vợ chồng ông Đồng Văn H xây nhà trên đất với lý do nhà xây trên đất để làm nơi sinh sống của hộ gia đình trong đó có A Ph.

Hội đồng xét xử nhận định: về tình tiết A Đồng Thiện Ph khi đồng ý cho vợ chồng ông Đồng Văn H xây nhà trên đất số 128 tờ bản đồ số 28 vào năm 2012, Hội đồng xét xử đánh giá là một đóng góp, đầu tư làm tăng khối giá trị nhà đất, A Đồng Thiện Ph cho ông H xây nhà trên đất vào năm 2012 không xác định thời hạn ông H trả lại quyền sử dụng đất và xác định để làm nơi ở chung của hộ gia đình, tình tiết này được Hội đồng xét xử nhận định là giao cho ông H quyền sử dụng đất đối với thửa số 128 tờ bản đồ số 28.

Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định:

*"12. 3 Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp) nH không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau:*

*a. ....*

*b. Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp nH khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài*

*sản thế chấp được ưu tiên thA toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Tại khoản 3 Điều 3 hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTC ngày 28/5/2012 giữa Ngân hàng và ông H, bà Th đã thỏa thuận: *"Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp... thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp. Ngân hàng và bên thế chấp sẽ định giá thêm phần giá trị mà bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận tại văn bản, sửa đổi bổ sung hợp đồng này. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý tài sản thế chấp ... hai bên vẫn chưa tiến hành được việc định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã được đầu tư".*

Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện vụ án: trên cơ sở xem xét khối tài sản thế chấp không tách rời được thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28, đã cho các bên đương sự thỏa thuận xử lý đối với thửa số 128 tờ bản đồ số 28 và nhà xây trên thửa đất nH không thỏa thuận được, do vậy Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A sẽ được ưu tiên nhận các tài sản nếu có nhu cầu. Nếu A Đồng Thiện Ph và chị Vũ Hoàng Tú A không mua thì sau khi phát mại tài sản thế chấp được thA toán giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 tờ bản đồ số 28 tại thời điểm phát mại theo yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở, đúng pháp luật.

- [2.2.2]. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số: 04/2011/HĐTC ngày 18/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh B với ông Đồng Văn H. Tài sản thế chấp là 01 xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 đăng ký xe ô tô số 014339 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố N cấp ngày 07/7/2011 đứng tên chủ xe là ông Đồng Văn H.

Ông H và Bà Th trình bày xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 là tài sản chung của vợ chồng, việc ông H thế chấp không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Th là vi phạm pháp luật do vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của hai vợ chồng.

Hội đồng xét xử nhận định: Tại đơn đề nghị ngày 31/10/2016 (BL 149) bà Nguyễn Thị Th trình bày " Năm 2012, tôi (Nguyễn Thị Th) có ký hợp đồng tín dụng số 04/21012/HĐTD, ngày 28/9/2012 vay vốn tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh B với số tiền vay: 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng).. để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng yêu cầu thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất của vợ chồng tại tổ 11A, phường Đ thành phố B và 01 xe ô tô đứng tên ông Đồng Văn H).

Tại lời khai ngày 25/10/2017 (BL số 341) bà Nguyễn Thị Th khai nhận " Chiếc xe ô tô Toyota 4Runner, BKS 29A - 280.37 là tài sản chung của hai vợ chồng do một mình ông H đứng tên.

Hợp đồng thế chấp này tôi không đồng ý cho chồng tôi là ông H thế chấp cho Ngân hàng, việc tôi không đồng ý không thể hiện bằng văn bản mà tôi chỉ gọi điện cho Ngân hàng BIDV B nói là không đồng ý tuy nhiên do ông H đứng tên chủ xe nên ông H vẫn mang đi thế chấp và tôi không ký các hợp đồng thế chấp này".

Tại bản tự khai ngày 07/8/2018 (BL 458) bà Nguyễn Thị Th khai nhận " Thực tế là cho A Nguyễn Văn Đình mượn bì đỏ và đăng ký ô tô, do ban lãnh đạo Ngân hàng chỉ

*đạo cho cán bộ Ngân hàng tự làm thủ tục và mang ra cho tôi ký không có thẩm định, còn riêng hợp đồng tín dụng thế chấp chiếc ô tô 29A-280.07, đăng ký 014339 do Phòng CSGT thành phố N cấp ngày 07/7/2011 là tôi không đồng ý và không ký".*

Các lời khai này phù hợp với thực tế đối với các hợp đồng thế chấp trước đó đối với việc thế chấp xe ô tô đứng tên ông Đồng Văn H cũng không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Th.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp xe ô tô biển kiểm soát 29A-280.37 được ký kết ngày **18/7/2011** cho đến **năm 2013** giữa ông H và Ngân hàng mới ký kết các hợp đồng tín dụng.

Căn cứ các lời khai của bà Nguyễn Thị Th có căn cứ khẳng định bà Nguyễn Thị Th biết việc thế chấp chiếc xe ô tô 29A-280.37 để đảm bảo cho các khoản vay **vào năm 2011**, bà Nguyễn Thị Th khai không đồng ý việc thế chấp NH không có chứng cứ chứng minh cho lời khai này và bà Nguyễn Thị Th cũng không có văn bản về việc không đồng ý với các khoản vay của Ông Đồng Văn H ký kết vay trong **năm 2013**.

Hội đồng xét xử nhận định trong hợp đồng thế chấp số 04/2011/HĐTC, ngày 18/7/2011 không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Th NH có căn cứ khẳng định bà Nguyễn Thị Th biết việc thế chấp đối với chiếc xe ô tô 29A-280.37 và đồng ý với khoản vay của ông Đồng Văn H.

Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đối với chiếc xe ô tô là 01 xe ô tô Toyota 4RUNNER biển kiểm soát 29A - 280.37 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Các hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng các quy định pháp luật về thế chấp tài sản.

Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và A Đồng Thiện Ph.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tại phiên toà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST, ngày 13/7/2020 của TAND thành phố B là có cơ sở được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí Ph thẩm: kháng cáo của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và A Nguyễn Thiện Ph không được chấp nhận do vậy ông Đồng Văn H và bà Nguyễn Thị Th, A Đồng Thiện Ph phải chịu án phí kinh do A thương mại Ph thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lý lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đồng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và A Đồng Thiện Ph: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2020/KDTM-ST, ngày 13/7/2020 của TAND thành phố B.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí kinh doA thương mại Ph thẩm: Ông Đồng Văn H phải chịu án phí kinh doA thương mại Ph thẩm với số tiền: 2.000.000 đ (hai triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000167 - ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí kinh doA thương mại Ph thẩm với số tiền: 2.000.000 đ (hai triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000168 - ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

A Đồng Thiện Ph phải chịu án phí kinh doA thương mại Ph thẩm với số tiền: 2.000.000 đ (hai triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000166 - ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án Ph thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Ma Quốc Tuấn - Đàm Thị Minh Hường**

**Hoàng Hữu Truyền**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B;
- Các đương sự; luật sư; đại diện.
- TAND tp. B;
- Chi cục THA TP B;
- Lưu hồ sơ.

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

**Hoàng Hữu Truyền**



