

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 06/2022/KDTM-PT.

Ngày: 31 - 5 - 2022.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Thế Phương;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Quang;

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Viết Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2019/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2018/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2022, Thông báo số: 42/KDTM-PT ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc tạm dừng mở phiên tòa xét xử vụ án và Thông báo số: 47/KDTM-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Trụ sở chính: 1xx Trần Hưng Đ, quận K, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Lê Văn H - Nhân viên phòng quản lý nợ của Ngân hàng X - Chi nhánh N (Văn bản ủy quyền 558/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 30/5/2012) được thay thế bằng văn bản ủy quyền số 650 UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 28/5/2014.

Địa chỉ chi nhánh: 7xx Hưng Đạo V, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 2x, xã K, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:  
- Bà Hồ Thị Yến Tr, sinh năm 1967.  
- Ông Nguyễn Tự C, sinh năm 1969.  
Cùng địa chỉ: 5xxA, khu phố 5, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.  
Địa chỉ liên lạc: 1x/y đường CMTT, phường V, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.  
- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1958.  
Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Ấp Bình Ph, xã LT, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
- Ông Phan Thành Tr, sinh năm 1950.  
Địa chỉ: Ấp x2, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
Ông Tr ủy quyền cho chị Phạm Nguyễn Anh M, sinh năm 1978.  
(Văn bản ngày 27/5/2015)  
Địa chỉ: Khu Văn Hải, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.  
- Bà Lâm Thị B, sinh năm 1955.  
Địa chỉ: Ấp x2, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
Bà B ủy quyền cho chị Phan Thị Mỹ Ph, sinh năm 1978.(Văn bản ngày 25/5/2015).  
- Ông Nguyễn Hoài Hận, sinh năm 1983.  
Địa chỉ: Ấp 2, xã PK, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
Ông H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980 làm đại diện  
(Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2012).  
Địa chỉ: Ấp 2, xã PK, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
- Bà Hồ Thị Yến V, sinh năm 1969.  
Địa chỉ: 12/x, HVN, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.  
- Ông Võ Thành T, sinh năm 1965.  
HKTT: Ấp 4, xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.  
Địa chỉ liên lạc: ấp 3, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
- Phòng Công chứng số xx tỉnh Đồng Nai.  
Địa chỉ: Quốc lộ x, Khu VH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/12/2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN do ông Lê Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007 Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT, tỉnh Đồng Nai đã cho bà Nguyễn Thị Thu H vay số tiền 3.300.000.000 đồng, thời hạn vay vốn đến ngày 29/10/2008, lãi suất cho vay 1.05 % /tháng, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay.

Tài sản thế chấp đảm bảo khoản tiền vay:

+ 01 lô đất diện tích 25.901m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai do ông Phan Thành Tr và bà Lâm Thị B đứng tên, theo giấy CNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003, giá trị định giá là 1.290.000.000 đồng.

+ 07 lô đất diện tích 33.344m<sup>2</sup> tại xã Xuân Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị L đứng tên theo giấy CNQSDĐ số: AH 880468 cấp ngày 05/10/2007; AH 880464 cấp ngày 05/10/2007; AH 880467 cấp ngày 05/10/2007; AH 880466

cấp ngày 05/10/2007; AH 880463 cấp ngày 05/10/2007; AH 880462 cấp ngày 05/10/2007; AH 880460 cấp ngày 05/10/2007.

Theo hợp đồng thế chấp số 07010228-7 ngày 15/10/2007 giữa bà Phạm Thị L với Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007, giá trị định giá là 1.660.000.000 đồng.

+ 01 lô đất diện tích 485m<sup>2</sup> tại xã Long Th, huyện T, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Tự C và bà Hồ Thị Yên Tr đứng tên giấy CNQSDĐ số: AB 252130 cấp ngày 23/6/2005, giá trị định giá là 120.000.000 đồng.

Tính đến ngày 11/4/2012 bà H còn nợ tiền gốc là: 1.145.500.000 đồng, bà H đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện. Đến ngày 17/08/2018 số tiền nợ phát sinh là: nợ gốc là 1.025.500.000 đồng, lãi trong hạn là 1.927.219.271 đồng, lãi quá hạn là 798.664.635 đồng. Tổng cộng là 3.751.383.906 đồng.

Ngày 27/7/2017 Ngân hàng có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp số 07010228-4/HĐTD ngày 15/10/2007 đối với người thế chấp là bà Hồ Thị Yên Tr.

Ngân hàng yêu cầu bà H phải thanh toán số nợ trên và giao cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba.

- *Tại bản khai ngày 03 tháng 04 năm 2012 bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Bà và bà Hồ Thị Yên V là quen biết nhau không có bà con thân thích, tuy nhiên vào năm 2007 bà V có nhờ bà đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng vay tiền. Khi vay bà V có nói là thế chấp tài sản của bà V, bà có đến Ngân hàng ký tên nhưng không có nhận tiền, số tiền bà V nhận và sử dụng vào việc gì bà không biết. Sau này khi đáo hạn hoặc trả nợ thì bà có ký tiếp một số giấy tờ nhưng không nhớ cụ thể.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà trả nợ bà không đồng ý vì bà chỉ vay giúp cho bà V.

- *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành Tr trình bày:* Năm 2007 ông Tr cho ông Võ Thành T mượn 1 GCNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 diện tích 25.901m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai để ông T thế chấp vay tiền Ngân hàng. Tại phòng công chứng số xx có mặt ông nhưng không có vợ ông bà Lâm Thị B. Ông có ký tên vào hồ sơ thế chấp, ông biết người vay tiền là bà Nguyễn Thị Thu H, ông có thắc mắc nhưng ông T nói ông và bà H làm ăn chung, ông tin tưởng ông T nên mới ký.

Năm 2009 bà H không trả nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có đề nghị ông trả thay nhưng ông không đồng ý mà yêu cầu thu hồi nợ với ông T. Thực tế ông chỉ cho ông T mượn GCNQSDĐ chứ không có nhận khoản tiền nào nên ông không đồng ý xử lý tài sản của ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị B có đại diện ủy quyền chị Phan Thị Mỹ Ph; Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 01/6/2015 và đơn khởi kiện độc lập bổ sung ngày 17/8/2018 trình bày:* Bà B là vợ của ông Phan Thành Tr, là người sử dụng chung diện tích đất 25.901m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh

Đồng Nai, được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: X 554177 ngày 31/12/2003. Khi ông Tr cho ông Võ Thành T mượn GCNQSDĐ thế chấp cho bà Nguyễn Thị Thu H vay tiền bà hoàn toàn không biết và bà là người không biết chữ nên không có ký tên bất cứ giấy tờ gì có liên quan.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 và trả lại GCNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 cho bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Yến V, ông Nguyễn Hoài H, Ông Võ Thành T, bà Phạm Thị L, bà Hồ Thị Yến Tr, Ông Nguyễn Tụ C, Phòng công chứng số xx tỉnh Đồng Nai đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có bản khai trình bày ý kiến.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2018/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ các Điều 122, 127, 137, 342, 343, 347, 348, 349, 356, 357, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009. Quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT đối với hợp đồng thế chấp số 07010228-4/HĐTD ngày 15/10/2007 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT - Chi nhánh LT với bên thế chấp bà Hồ Thị Yến Tr, ông Nguyễn Tụ C.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Xử buộc: Bà Nguyễn Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT số tiền nợ phát sinh là 3.751.383.906 đồng trong đó tiền gốc 1.025.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.927.219.271 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 17/8/2018 là 798.664.635 đồng.

Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà Phạm Thị L - Theo hợp đồng thế chấp số 07010228-7 ngày 15/10/2007 giữa bà Phạm Thị L với Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007. Bao gồm 07 lô đất có diện tích 33.344m<sup>2</sup> tại xã Xuân Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị L đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 880468 cấp ngày 05/10/2007; AH 880464 cấp ngày 05/10/2007; AH 880467 cấp ngày 05/10/2007; AH 880466 cấp ngày 05/10/2007; AH 880463 cấp ngày 05/10/2007; AH 880462 cấp ngày 05/10/2007; AH 880460 cấp ngày 05/10/2007.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị B về việc: Tuyên bố đồng thế chấp số 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 xác lập giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT và bà Lâm Thị B, ông Phan Thành Tr là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thế chấp số 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) và bà Lâm Thị B, ông Phan Thành Tr.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 cho bà Lâm Thị B và ông Phan Thành Tr.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) phải chịu 3.450.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 107.027.678 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) phải chịu 200.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại đã nộp 42.373.305 đồng theo biên lai thu số 00311 ngày 14/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN số tiền chênh lệch là 42.173.305 đồng.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị B số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 200.000 đồng theo biên lai thu số 003630 ngày 22/6/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007 kèm theo các phụ lục hợp đồng ngày 25/2/2008; 01/6/2008; 23/6/2008; 05/6/2009, Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo luật định.

#### *Kháng cáo:*

Ngày 28/8/2018 Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hợp đồng thế chấp QSDĐ số 07010228-10/HĐTC ngày 15/10/2007 đã được Phòng công chứng số xx tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 26/10/2007 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/10/2007 theo đúng quy định của pháp luật nên tài sản thế chấp này đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007. Nếu hợp đồng thế chấp nói trên bị vô hiệu thì đề nghị tòa án xem xét trách nhiệm của người làm cho hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

*Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung lập luận cho rằng yêu cầu kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật, bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Yến Tr, ông Nguyễn Tự C, ông Nguyễn Hoài H, bà Hồ Thị Yến V và Phòng Công chứng số xx thì sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vắng mặt, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Vụ án từ khi thụ lý phúc thẩm đến nay kéo dài thời gian là do phải tiến hành việc thu thập tài liệu, chứng cứ để thực hiện trung cầu giám định và rơi vào thời gian chịu ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19.

[2] Về quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN chỉ kháng cáo đối với phần xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07010228-10/HĐTC ngày 15/10/2007 đã được Phòng công chứng số xx tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 26/10/2007 mà Bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng này nên Hội đồng xét xử chỉ đặt ra xem xét đối với phần kháng cáo, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN:

[4.1] Trên cơ sở, tài liệu chứng cứ thu thập được tại hồ sơ vụ án thể hiện bà Lâm Thị B và ông Phan Thành Tr hoàn toàn không có quan hệ, quen biết với bà Nguyễn Thị Thu H. Ông Tr trình bày là ông cho ông Võ Thành T (ngụ tại ấp 3, xã H, huyện T) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 để ông T làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, nhưng khi ông T yêu cầu ông Tr đến Phòng Công chứng ký hợp đồng thế chấp thì ký vào hợp đồng không phải để đảm bảo khoản vay của ông T mà lại đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Thu H. Còn đối với bà Lâm Thị B thì trình bày hoàn toàn không biết gì về việc ông Tr (chồng bà) cho ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cũng không có đến Phòng Công chứng số xx để ký giấy tờ nào cả và từ trước đến nay bà không biết chữ nên không có ký bất kỳ một giấy tờ giao dịch gì. Trên cơ sở này, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 nhận định:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 đối với 01 lô đất diện tích 25.901m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai do ông Phan Thành Tr (chồng bà Lâm Thị B đứng tên), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003.

Điều 342 BLDS Năm 2005 quy định “Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp”.

Điều 715 “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia. Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp”.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp nói trên không có sự thống nhất thỏa thuận giữa các bên và thuộc trường hợp người thứ ba sử dụng tài sản của mình để thế chấp cho người khác là không đúng quy định. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 đối với 01 lô đất diện tích 25.901m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai do ông Phan Thành Tr đứng tên, theo giấy CNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT là vô hiệu quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận quy định tại Điều 137 BLDS 2005.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị B: hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 đối với 01 lô đất diện tích 25.901 m<sup>2</sup> tại xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai do ông Phan Thành Tr (chồng bà lâm Thị B đứng tên), theo giấy CNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT ( Nay là chi nhánh ĐN) trả giấy CNQSDĐ số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 cho bà Lâm Thị B và ông Phan Thành Tr.

[4.2] Thận trọng khi xem xét, đánh giá chứng cứ, cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ để tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết đề tên Lâm Thị B trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007. Kết quả thu thập tài liệu tại cơ quan Công an thì khi làm chứng minh nhân dân thể hiện bà B không biết chữ phải có người viết thay (bút lục 517, 518), thu thập tại chính quyền địa phương thị trấn HP (nơi bà B sinh sống từ trước đến nay) thì từ trước đến nay bà B không biết chữ nên không có ra chính quyền địa phương đăng ký giao dịch gì, chỉ có ngày 09/6/2020 đến UBND thị trấn HP thực hiện thủ tục điểm chỉ vào Bản tường trình (bút lục 537, 538, 543) chính vì vậy không có tài liệu đầy đủ để Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an giám định được chữ ký, chữ viết đề tên Lâm Thị B trên hợp đồng thế chấp (Kết luận giám định số: 1054/C09B ngày 22/3/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh). Hơn nữa trách nhiệm của Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp cũng không thực hiện đầy đủ thủ tục xem xét, thẩm định giá tài sản thế chấp theo quy định và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 do Ngân hàng cung cấp, Tòa án thu thập tại Phòng Công chứng số xx thì Hợp đồng có 06 trang nhưng từ trang 01 đến trang 05 của Hợp đồng đều không có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng là không đúng với quy định của Luật Công chứng.

[4.3] Từ cơ sở dẫn chứng, phân tích nêu trên cho thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 là vô hiệu. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với nội dung nêu trong yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, nếu Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của người làm cho hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Về nội dung này, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không có yêu cầu, cấp sơ thẩm không có giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này, Ngân hàng nếu có yêu cầu thì có quyền thực hiện quyền yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Các bên đương sự tự nguyện chịu theo chi phí đã tạm nộp và quyết toán, không yêu cầu đặt ra giải quyết.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 342, 343, 347, 348, 349, 356, 357, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN đối với hợp đồng thế chấp số 07010228-4/HĐTD ngày 15/10/2007 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT với bên thế chấp bà Hồ Thị Yến Tr, ông Nguyễn Tự C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN số tiền nợ phát sinh là 3.751.383.906 đồng trong đó tiền gốc 1.025.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.927.219.271 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 17/8/2018 là 798.664.635 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007 kèm theo các phụ lục hợp đồng ngày 25/2/2008; ngày 01/6/2008; ngày 23/6/2008; ngày 05/6/2009 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN được quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà Phạm Thị L - Theo hợp đồng thế chấp số 07010228-7 ngày 15/10/2007 giữa bà Phạm Thị L với Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng số 07010228/HĐTD ngày 15/10/2007. Bao gồm 07 lô đất có diện tích 33.344m<sup>2</sup> tại xã Xuân Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị L đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 880468 cấp ngày 05/10/2007; AH 880464 cấp ngày 05/10/2007; AH 880467 cấp ngày 05/10/2007; AH 880466 cấp ngày 05/10/2007; AH 880463 cấp ngày 05/10/2007; AH 880462 cấp ngày 05/10/2007; AH 880460 cấp ngày 05/10/2007.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị B về việc: Tuyên bố đồng thế chấp số 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 xác lập giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN và bà Lâm Thị B, ông Phan Thành Tr là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thế chấp số 07010228-10/HĐTD ngày 15/10/2007 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) và bà Lâm Thị B, ông Phan Thành Tr.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 554177 do UBND huyện LT cấp ngày 31/12/2003 cho bà Lâm Thị B và ông Phan Thành Tr.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN - Chi nhánh LT (Nay là chi nhánh ĐN) phải chịu 3.450.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 107.027.678 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN phải chịu 200.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Số tiền 42.373.305 đồng và 2.000.000 đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN đã nộp (Theo biên lai thu số 00311 ngày 14/02/2012, biên lai thu số 004165 ngày 28/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T) được tính trừ vào số tiền án phí phải chịu, còn lại hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X VN số tiền là 42.173.305 đồng.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị B số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp (Theo biên lai thu số 003630 ngày 22/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T).

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân huyện T;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Vũ Thế Phương**