

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 131/2022/DS-PT

Ngày: 20-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp
tài sản là quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông;
Bà Lê Thị Ký.

- 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: Bà Võ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2022/TLPT-DS ngày 09-5-2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 170/2022/QĐ-PT ngày 23-6-2022; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 494/2022/TB-TA ngày 01-7-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 201/2022/QĐ-PT ngày 21-7-2022; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số: 20/2022/QĐPT-DS ngày 22-8-2022 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 626/2022/TB-DSPT ngày 05 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1956;

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960;

4/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953;

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Kim D ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H (Giấy ủy quyền số 214 ngày 14-03-2017); bà H có mặt tại phiên tòa.

Cùng trú tại: Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ngân hàng A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số BCD phố B, phường Lê Đại Hành, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thế T, sinh năm 1982; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Tầng AZ, Số ILM, đường Tôn Đức Thắng, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: ACB, đường Phạm Văn Thuận, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1926 (đã chết ngày 14-5-2020, giấy chứng tử số: 36/2020/TLKT-BS ngày 15-5-2020 của UBND phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

2/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1957;

3/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1964; có mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho bà Lê Thị H (Giấy ủy quyền lập ngày 17/09/2020).

Cùng địa chỉ: Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn B.

Địa chỉ trụ sở: Số BCD, ấp T, xã B, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng C.

Địa chỉ: số XYZ, ấp Ng, xã B, huyện Th, tỉnh Đồng Nai.

5/ Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số LOP, đường 30/4, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ông Nguyễn Tuấn Bảo L, sinh năm 1986;

7/ Bà Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1991;

8/ Cháu Nguyễn Tuấn Bảo A, sinh ngày 17-8-2015 (cháu A là con ruột của ông L, bà Nh).

9/ Cháu Nguyễn Tuấn Bảo Đ, sinh ngày 25-11-2019 (cháu Đan là con ruột của ông L, bà Nh).

10/ Ông Nguyễn Tuấn Bảo A, sinh năm 1991;

11/ Ông Sơn Đình Th, sinh năm 1992;

Người đại diện theo pháp luật của hai cháu Bảo A và Bảo Đ có ông Nguyễn Tuấn Bảo L và bà Nguyễn Thị Hồng Nh.

Cùng trú tại: Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị T:*

1/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1956;

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960;

4/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953;

5/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1957;

Cùng trú tại: Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung chính

1/ Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị H (bà H đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H) trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, hợp đồng số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-9-2010 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00 phường Q giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A để đảm bảo khoản vay cho Công ty B vay tiền là không đúng quy định của pháp luật; bởi vì, tại thời điểm giao kết bà T đã 84 tuổi và không biết chữ nên không làm chủ được hành vi khi giao kết. Tài sản mà bà T ký hợp đồng thế chấp là tài sản chung giữa bà T và ông Nguyễn Văn NTh (Ông NTh là cha ruột của bà H, bà N, bà H, bà H và ông T) nên khi ông NTh chết thì phát sinh quyền thừa kế của các con ông NTh và bà T. Việc bà T ký kết hợp đồng thế

chấp không có ý kiến của các con là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng thế chấp số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-9-2010 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ 00 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH B vay tiền là không đúng quy định của pháp luật.

2/ Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình xét xử, ông Bùi Thế Tài là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng A trình bày:

Ngân hàng A không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-9-2010 là đúng theo quy định của pháp luật vì bà Nguyễn Thị T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 00, tờ bản đồ 00 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm thế chấp thì chồng bà T là ông Nguyễn Văn NTh đã chết nhưng trong hồ sơ đã thể hiện có giấy chứng tử của ông NTh. Những người con của bà T và ông NTh có biết việc thế chấp và tại thời điểm công chứng trong hợp đồng thế chấp có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc T là con ruột của bà T và khi ký hợp đồng thế chấp bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH B với Ngân hàng A thì bà T hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn và có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Từ những chứng cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-09-2010 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai vào ngày 13-9-2010 là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty TNHH B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu thi hành án đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 phát mãi thửa đất này để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình xét xử, bà Lê Thị Hòa (bà Hòa đại diện theo ủy quyền của ông T) trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, hợp đồng số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-9-2010 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ 00 phường Q giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH B thì bà H hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Vì thời điểm giao kết bà T đã 84 tuổi và không biết chữ nên không làm chủ được hành vi khi giao kết. Tài sản bà T ký hợp đồng thế chấp là tài sản chung giữa bà T và ông NTh nên khi ông NTh chết thì phát sinh quyền thừa kế của các con ông NTh và bà T. Việc bà T ký kết hợp

đồng thế chấp không có ý kiến của các con là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó vào năm 2006 bà Hòa cùng chồng là ông T có bỏ số tiền 700.000.000đ để xây lại căn nhà mới 01 trệt 01 lầu nhưng khi cho vay Ngân hàng không tiến hành xem xét là không đúng. Hiện tại bà Hòa và ông T đang quản lý nhà và đất tại thửa 00, tờ bản đồ số 00 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bản tự khai và quá trình xét xử, ông Nguyễn Đăng Cẩn là đại diện hợp pháp cho Công ty TNHH B trình bày:

Ông Cẩn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, hợp đồng số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10-9-2010 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ 00 phường Q giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

- Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai có đơn xin vắng mặt và có ý kiến như sau: Việc công chứng số hợp đồng số: 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10/09/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai vào ngày 13/9/2010 là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì thêm.

- Ông Nguyễn T Bảo L, sinh năm 1986, bà Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1991, cháu Nguyễn Tuấn Bảo A, sinh ngày 17/8/2015 (cháu A là con ruột của ông L, bà Nh), cháu Nguyễn Tuấn Bảo Đ, sinh ngày 25/11/2019 (cháu Đ là con ruột của ông L, bà Nh), ông Nguyễn Tuấn Bảo A, sinh năm 1991, ông Sơn Đình Th, sinh năm 1992 là những người đang sống trên thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 phường Q, thành phố B có ý kiến: Các đương sự không có đóng góp gì và cũng không có liên quan gì đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Căn cứ các điều 122, 137, 676, 733, 734, 735 của Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N.

Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10/9/2010 được phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 13/9/2010 tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng A – chi nhánh Đồng Nai trả lại giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 4701051315 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/9/2002 tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Về kháng cáo:

Trong thời hạn kháng cáo, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp số: 25-02/HĐTC-BDS-TCB-BHA ngày 10/9/2010 giữa Ngân hàng A với bà Nguyễn Thị T.

4. Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về chấp hành pháp luật tố tụng:

- Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng, ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về trình tự phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với việc kháng cáo:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3, hợp đồng số 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10/9/2010

thể chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00 tờ bản đồ số 00, phường Q thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A, cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10/9/2010 được Phòng công chứng số M tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 13/9/2010 tại thửa đất số 85, tờ bản đồ Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A là vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ:

- Nguồn gốc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là của cha mẹ ông NTh (chồng bà T) để lại cho ông NTh, đây là tài sản chung của vợ chồng ông NTh và bà T, căn cứ giấy chứng nhận của Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho bà T và ông NTh ngày 01/4/1986, sau khi ông NTh chết, bà T đã đi kê khai đăng ký tại tờ khai nguồn gốc đất bà T khai nguồn gốc đất là do cha mẹ ông NTh cho vợ chồng bà T. Như vậy, thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng bà T ông NTh, ông NTh chết thì các con của ông NTh là bà H, bà H, bà H, bà N và ông T là những người thừa kế của ông NTh đối với thửa đất trên, nhưng bà T lại một mình ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam mà chưa có sự đồng ý của những người thừa kế của ông NTh là không phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời tại thời điểm ký hợp đồng thì bà T đã trên 80 tuổi già yếu nhưng không làm thủ tục xác định năng lực hành vi của bà T trước khi giao kết hợp đồng. Ngoài ra, vào năm 2006 vợ chồng bà Hòa ông T có xây dựng một căn nhà 01 trệt 01 lầu trên thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, Ngân hàng A trước khi ký hợp đồng với bà T đã không xác minh làm rõ những vấn đề trên để các con của bà T ông NTh có ý kiến thống nhất đồng ý hay không đồng ý với việc bà T ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng A đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 25 thì tài sản đảm bảo cho khoản vay là hai tài sản bảo đảm theo hai hợp đồng thế chấp; Hai hợp đồng thế chấp do Tòa án thu thập tại phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai và hợp đồng do Ngân hàng A cung cấp thể hiện có sự khác nhau về nội dung, cụ thể: Hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng thể hiện đối với mỗi hợp đồng mà Ngân hàng A chấp nhận thế chấp và cấp tín dụng với số tiền 2.000.000.000đ, còn hợp đồng do Ngân hàng cung cấp thể hiện đối với hợp đồng thế chấp của bà Phạm

Thị D được sửa thành “cấp tín dụng với số tiền là 808.626.000 đồng”; Hợp đồng thế chấp của bà Nguyễn Thị T 1.646.260.000đ”, việc sửa chữa này có đóng dấu treo của Phòng giao dịch A Biên Hòa, nhưng không có văn bản thỏa thuận về việc sửa chữa này với bên thế chấp. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng A cho rằng việc sau khi sửa chữa nội dung trong hợp đồng có gửi cho bên thế chấp một bản. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H là người đại diện cho các đồng nguyên đơn cho rằng phía bên thế chấp không nhận được bản hợp đồng sửa chữa này.

Do đó, việc bà T ký hợp đồng số 25-02/HĐTC-BĐS/TCB-BHA ngày 10/9/2010 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với Ngân hàng A là vô hiệu. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 25-02/HĐTC-BĐS/TCB-BHA ngày 10/9/2010 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 13/9/2010 tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A là vô hiệu là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do đó kháng cáo của bị đơn Ngân hàng A là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn nên được xem xét.

[2] Về tố tụng:

Ngân hàng A ký hợp đồng tín dụng cho Công ty TNHH B vay với số tiền 2.000.000.000 đồng. Để bảo đảm khoản vay, Ngân hàng A ký 02 hợp đồng thế chấp với bên thứ ba gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 25-01/HĐTP-BĐS/TCB-BHA 10/9/2010, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 180m² thuộc thửa đất số 000, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại Khu phố X, phường T, thành phố B, chủ quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị D, hợp đồng được Công chứng tại Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 25-02/HĐTP-BĐS/TCB-BHA 10-9-2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 77.6m² thửa 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại phường Q, thành phố B, hợp đồng được Công chứng tại Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai.

Do Công ty TNHH B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Quan

hệ về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã giải quyết tại Bản án phúc thẩm số: 07/2017/KDTM-PT ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 44/2018/KDTM-GĐT ngày 10-9-2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy một phần Bản án phúc thẩm số: 07/2017/KDTM-PT ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và một phần Bản án kinh doanh thương mại số: 06/2016/KDTM-ST ngày 27-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về phần xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nhà đất tại địa chỉ Số AB đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản số: 25-01/HĐTP-BĐS/TCB-BHA 10/9/2010, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 180m² thuộc thửa đất số 000, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại Khu phố X, phường T, thành phố B, chủ quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị D đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về nội dung:

Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, quá trình điều tra, thu thập chứng cứ thể hiện như sau:

3.1. Về nội dung hợp đồng thế chấp tài sản:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng ngắn hạn là hai tài sản bảo đảm theo hai hợp đồng thế chấp; hai hợp đồng thế chấp thu thập tại Phòng Công chứng số M tỉnh Đồng Nai (bút lục 248, 638) và hợp đồng do Ngân hàng A cung cấp (bút lục 26, 34) dù cùng thời gian công chứng nhưng khác nhau; có sự sửa đổi về hạn mức cấp tín dụng của mỗi hợp đồng thế chấp nhưng không có sự thỏa thuận, đồng ý của bên thế chấp là không phù hợp.

3.2. Về tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất có diện tích 77.6m² thửa 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại phường Q, thành phố B:

- Về nguồn gốc đất nhà đất là của cụ Nguyễn Văn NTh và cụ Nguyễn Thị T; được “TY XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI” cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vào ngày 01/4/1986 (bút lục 104). Đến năm 1990, cụ NTh chết, năm 2002, cụ T đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đứng tên cụ T. Theo văn bản trả lời ngày 25/8/2022 của UBND phường Q, thành phố B thì nguồn gốc nhà, đất là của cụ NTh và cụ T thừa kế do cha mẹ để lại, xây dựng từ năm 1955. Sử dụng ổn định không có tranh chấp”. Cụ NTh và cụ T chung sống với nhau trước tháng 3/1987 nên được thừa nhận là hôn nhân thực tế. Theo quy định tại Điều 14 của Luật hôn

nhân gia đình năm 1986 thì “tài sản chung của vợ chồng bao gồm tài sản được thừa kế trong thời kỳ hôn nhân”. Do đó, xác định quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất này là tài sản chung của cụ NTh và cụ T. Theo quy định tại điểm 1.3 mục 1, phần II của Nghị quyết số: 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì tài sản của cụ NTh để lại được xác định là di sản thừa kế.

Theo kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện: Việc đăng ký thế chấp trước năm 2010, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B không còn hồ sơ để cung cấp nên không có cơ sở để đánh giá. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện: vào năm 2006, cụ T lập “GIẤY CAM KẾT HỘI ĐỒNG GIA TỘC VỀ VIỆC VAY VỐN NGÂN HÀNG ĐỂ SỬA NHÀ” vào ngày 15/6/2006 (bút lục 614) có sự tham gia của cụ T và tất cả những người con của cụ T và cụ NTh, đồng ý để cho ông Nguyễn Ngọc T đại diện đứng ra thế chấp nhà và đất để vay Ngân hàng C số tiền 90.000.000 đồng sửa chữa nhà, văn bản được UBND phường Q, thành phố Biên Hòa xác nhận; thể hiện ý chí của các bên đây không phải là tài sản của cụ T mà các thành viên gia đình cụ T đều có quyền định đoạt. Ngoài ra, không có văn bản nào khác thể hiện các con cụ T đồng ý cho cụ đứng ra thế chấp hoặc ông T được thế chấp tài sản nhằm mục đích vay vốn.

Tại thời điểm ký thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay vào năm 2010 do ông T là con trai cụ T thực hiện, cụ T lúc đó là người đã cao tuổi, không biết chữ, không có nhu cầu sử dụng vốn, các đồng thừa kế của cụ NTh đang sinh sống trên nhà và đất cũng không biết việc thế chấp tài sản và thụ hưởng khoản tiền từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty TNHH B. Do đó, việc cụ T ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A khi không có sự đồng ý của tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ NTh là không đúng quy định về nội dung.

Mặc dù, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng A với cụ T về hình thức đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp; tuy nhiên, về nội dung không phù hợp, trong giao dịch dân sự này Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình được bảo vệ theo hướng dẫn tại mục 1, phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những nhận trên, cho thấy hợp đồng thế chấp tài sản số: 25-02/HĐTP-BĐS/TCB-BHA 10-9-2010 giữa Ngân hàng A với cụ Nguyễn Thị T là vô hiệu. Kháng cáo của Ngân hàng A là không có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ngân hàng A phải trả lại giấy chứng nhận QSHNỞ và QSDĐO số 4701051315 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/9/2002 tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00 phường Q, thành

phố B, tỉnh Đồng Nai cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Kim H.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Áp dụng các Điều 122, 137, 676, 733, 734, 735 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 14 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Nghị quyết số: 35/2000/NQ-QH10 ngày 09 tháng 6 năm 2010 của Quốc hội; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N;

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 25-02/HĐTC-BĐS/TCB-BHA ngày 10/9/2010 giữa cụ Nguyễn Thị T và A đã được Phòng Công chứng số 00 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 13/9/2010 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21 tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Buộc Ngân hàng A trả lại giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐO số 4701051315 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/9/2002 tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho những người kế của cụ Nguyễn Thị T gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Kim H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

Ngân hàng A phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001352 ngày 11/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Số tiền án phí còn phải nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H mỗi người với số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai số: 009616, 009617, 009618 và 009619 ngày 24/4/2014 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự; Văn phòng, Thẩm phán.

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

Nguyễn Xuân Quang

Hướng dẫn sử dụng mẫu số 75:

- (1) và (5) Ghi tên Tòa án xét xử phúc thẩm. Nếu là Tòa án nhân dân cấp tỉnh, thì cần ghi rõ Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) nào (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ); nếu là Tòa án nhân dân cấp cao, thì cần ghi rõ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố nào (ví dụ: Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).
- (2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh thương mại năm 2017 có số 10 thì ghi: Số 10/2017/KDTM-PT).
- (3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử phúc thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử phúc thẩm trong nhiều ngày.
- (4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ luật tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ghi: “tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân”).
- (6) Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán.
- (7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào như hướng dẫn tại điểm (1).
- (8) Nếu có Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi như hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ "Tòa án nhân dân" thành "Viện kiểm sát nhân dân".
- (9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ “Trong các” (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi “Trong các ngày” (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà liên nhau thì ghi: “Từ ngày đến ngày” (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà không liên nhau thì ghi trong các ngày (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liên nhau thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liên nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).
- (10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ “công khai” bằng từ “kín”.
- (11) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa

thành niên). Trường hợp nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(12) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo ủy quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: "được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày... tháng... năm...". Trường hợp người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, thì ghi họ tên, chức vụ của người đó.

(13) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sư thì ghi là Luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn luật sư nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(14) và (17) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (11).

(15) và (18) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (12).

(16) và (19) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (13).

(20) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên).

(21) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(23) Ghi họ tên và tư cách tham gia tố tụng của người kháng cáo.

(24) Ghi người có thẩm quyền kháng nghị (ví dụ: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam).

(25) Trong phần này ghi tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; nội dung kháng cáo, kháng nghị.

(26) Trong phần này, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, kháng nghị, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) mà Tòa án viện dẫn, áp dụng; nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lẽ công bằng để chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giải quyết các vấn đề khác có liên quan.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí sơ thẩm, phúc thẩm, chi phí tố tụng (nếu có). Trường hợp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án. Ghi rõ bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các thành viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện và Viện kiểm sát thì ghi như sau:

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Ghi theo quy định tại Điều 315 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)