

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH  
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 29/9/2021

“V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp  
tài sản vô hiệu”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Quốc Dũng**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Nguyễn Duy Cừ**

Ông **Dương Cao Sơn**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng, Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Hà, kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 29 tháng 9 năm 2021 tại hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2021/TLST-DS ngày 04/5/2021 về việc “Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-DS ngày 01/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2021/QĐST-DS ngày 17/9/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Danh L; sinh năm 1955**

Địa chỉ: thôn Vĩnh Ph, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T, có mặt.

**- Bị đơn: - Ngân hàng N**

Địa chỉ: Số 02, Láng H, phường Thành C, quận Ba Đ, thành phố Hà N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh M – Phó giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh Hà T, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hải Đ – Phó chủ tịch ủy ban, có mặt.

2. Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng

Địa chỉ: số nhà 13, ngõ 21, đường Nguyễn Công Tr, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung L - Giám đốc

Địa chỉ: Hiện đang thi hành án tại Trại giam số 6, huyện Thanh Ch, tỉnh Nghệ A, vắng mặt.

3. Bà Trương Thị H; Địa chỉ: thôn Tân Q, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T, vắng mặt (xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Trần Thị X; Địa chỉ: thôn Vĩnh Ph, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T, có mặt.

5. Ông Phan Đình H; Địa chỉ: thôn Xuân T, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T, có mặt.

6. Ông Lê Doãn H; Địa chỉ: xóm Yên Th, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T, có mặt.

7. Ông Lê Thế Th; Địa chỉ: Số 35, ngõ 10, đường Nguyễn Huy Tụ, thành phố H, tỉnh Hà T, có mặt.

8. Ông Phan Quốc T; Địa chỉ: Số 263, đường Nguyễn Công Tr, thành phố H, tỉnh Hà T, có mặt.

9. Bà Mai Thị Kim Ng; Địa chỉ: Số 13, ngõ 2, đường Nguyễn Th, thành phố H, tỉnh Hà T, có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Danh L trình bày:

Năm 1983, ông Nguyễn Danh L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08 thuộc xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T) từ ông Trương Quang L và bà Nguyễn Thị Ch. Năm 1997 ông L đã làm đầy đủ hồ sơ, thủ tục gửi UBND xã Hộ Đ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) nhưng chờ mãi vẫn không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Ông L nhiều lần đến UBND xã Hộ Đ để hỏi về việc thửa đất trên của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa nhưng không có kết quả. Năm 2009, ông L được biết thửa đất trên của ông L đã được UBND huyện Thạch H, tỉnh Hà T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P511505 vào ngày 24/12/1997 mang tên Nguyễn Quang L. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ nói trên đang bị Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng - do ông Nguyễn Trung L làm giám đốc, thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố H vào năm 2007. Nội dung sự việc trên năm 2009 ông L có làm đơn khiếu nại, tố cáo đến Cơ quan Công an tỉnh Hà T nhưng không được trả lời. Sau đó, ông L nhiều lần đến UBND xã Hộ Đ yêu cầu được làm rõ nội dung sự việc và phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông, nhưng cán

bộ UBND xã Hộ Đ đều cố tình lẩn tránh không trả lời. Năm 2017 ông tiếp tục làm đơn khiếu nại, tố cáo đến Cơ quan công an huyện Lộc H và Công an Tỉnh Hà T để được giải quyết. Tuy nhiên, cả hai Cơ quan đều yêu cầu ông làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án để được giải quyết. Sau đó, ông L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và buộc Ngân hàng N- chi nhánh thành phố H xóa thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P511505 cho ông L, với lý do: Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nói trên ông L, bà X hoàn toàn không biết, ông, bà chưa nhận được giấy chứng nhận QSDĐ, cũng không ủy quyền hay đứng ra ký thế chấp Quyền sử dụng đất cho ai.

- Tại bản tự khai, quá trình hòa giải tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Ngày 23/01/2007 Ngân hàng N thị xã Hà T, nay là Ngân hàng N - Chi nhánh Hà T (sau đây gọi là Ngân hàng) đã ký kết với Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng (sau đây gọi là Công ty Mai Ng) Hợp đồng tín dụng số 02 ngày 23/01/2007 (nay được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng tín dụng số 08/HĐTD ngày 23/01/2009). Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai Ng vay vốn tại Ngân hàng, thì ngày 23/01/2007 ông Nguyễn Quang L (Bên thế chấp) đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03 ngày 23/01/2007 với Ngân hàng để đảm bảo cho Công ty Mai Ng vay vốn. Tài sản thế chấp là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 8, diện tích đất: 704 m<sup>2</sup> (trong đó: Diện tích đất ở 200 m<sup>2</sup>; Diện tích đất vườn 504 m<sup>2</sup>); Địa chỉ thửa đất: xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P511505 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch H cấp ngày 24/12/1997 mang tên ông Nguyễn Quang L. Về nhà ở: 70 m<sup>2</sup>. Tổng giá trị tài sản thế chấp: 300.000.000 đồng. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Số tiền vay được bảo đảm là: 225.000.000 đồng. Và các khoản lãi vay, lãi quá hạn, phí phát sinh. Hợp đồng thế chấp này đã được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hộ Đ, huyện Lộc H theo quy định của pháp luật.

Tình hình nợ vay của Công ty Mai Ng tính đến ngày 15/5/2021 tại Hợp đồng tín dụng số 08/HĐTD ngày 23/01/2009 như sau: Tổng nợ gốc và lãi: 3.123.954.289 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.900.625.000 đồng; Nợ lãi (tạm tính đến ngày 15/5/2021) là 1.223.329.289 đồng). Toàn bộ dư nợ trên đã chuyển quá hạn từ năm 2010. Hiện nay, do Công ty Mai Ng kinh doanh thua lỗ. Giám đốc Công ty Mai Ng (là ông Nguyễn Trung L) do tàng trữ, vận chuyển, buôn bán chất ma túy trái phép đã bị kết án tù. Vì vậy, Công ty Mai Ng không có khả năng tài chính để trả nợ cho Ngân hàng.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng N - Chi nhánh Hà T yêu cầu ông Nguyễn Quang L (Bên thế chấp) thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03 ngày 23/01/2007, số tiền 225.000.000 đồng.

Về phần thiệt hại do hiện tại Ngân hàng chưa xác định được, khi xác định được

thiệt hại Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

\* Đại diện theo ủy quyền (của UBND xã Hộ Đ, huyện Lộc H) ông Hoàng Hải Đ trình bày:

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08 tại xã Hộ Đ, Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T) mang tên ông Nguyễn Quang L đây là thửa đất được cấp cho ông Nguyễn Danh L là đúng thực tế.

Việc ông Nguyễn Danh L khiếu nại là ông chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã Hộ Đ xác nhận tại thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch H giao về cho UBND xã Hộ Đ. Sau đó, UBND xã Hộ Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thôn trưởng giao về cho người dân hoặc người dân trực tiếp đến UBND xã Hộ Đ để nhận. Việc giao nhận này hiện tại không có tài liệu ghi nhận, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang L không còn lưu giữ tại UBND xã Hộ Đ.

Về thủ tục chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản trên thì năm 2007, ông Lê Doãn H là Chủ tịch và ông Phan Đình H là Phó Chủ tịch UBND xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T). Các chữ ký đứng tên Lê Doãn H, ông Phan Đình H và con dấu của UBND xã Hộ Đ tại Hợp đồng thế chấp ngày 23/01/2007, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp 23/01/2007, Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm 23/01/2007 được nêu trong vụ án. Quá trình hòa giải ông chưa xác định được có phải là chữ ký, chữ viết của người đại diện và con dấu của UBND xã Hộ Đ không. Tuy nhiên, sau khi xác minh và tìm hiểu ông Đ xác định: chữ viết, chữ ký và con dấu tại các giấy tờ trên là của người đại diện và UBND xã Hộ Đ tại thời điểm đó là đúng. Hợp đồng thế chấp tài sản trên là do UBND xã Hộ Đ chứng thực. Quá trình ký kết hợp đồng như thế nào thì những người liên quan sẽ làm rõ. UBND xã Hộ Đ cũng thừa nhận có sai sót trong quá trình chứng thực các văn bản trên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ năm 2007 cho đến nay, UBND xã Hộ Đ không ghi nhận cặp vợ chồng nào có tên Nguyễn Quang L và Trương Thị H cư trú tại xã Hộ Đ, trên địa bàn xã chỉ có Ông Nguyễn Danh L và bà Trần Thị X là vợ chồng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Doãn H trình bày:

Năm 2007, ông là Chủ tịch UBND xã Hộ Đ. Ngày 23/01/2007, ông Nguyễn Trung L, ông Lê Thế Th (công chức địa chính) cùng một số cán bộ Ngân hàng N thị xã Hà Tĩnh trình các văn bản, giấy tờ liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản nói trên trình lên ông ký. Khi ký các văn bản, giấy tờ trên ông L, bà X không có mặt. Bởi trong hợp đồng các bên đã ký tá đầy đủ nên Ông ký. Nay, các chữ ký của bên thế chấp xác định không phải là của ông L, bà X thì ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình H trình bày:

Năm 2007, ông là Phó chủ tịch UBND xã Hộ Đ. Ngày 24/01/2007, đồng chí Lê Thế Th (thời điểm đó là công chức địa chính xã Hộ Đ) cùng một số cán bộ Ngân hàng N thị xã Hà Tĩnh trình toàn bộ các văn bản, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nói trên đã được ký, đóng dấu đầy đủ và đề nghị ông ký vào “phần chứng nhận của cơ quan đăng ký” tại “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” nên đồng ý và ký vào phần chứng nhận đó. Thời điểm đó ông L, bà X không có mặt tại phòng làm việc của ông.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thế Th trình bày:

Thửa đất của ông Nguyễn Danh L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1997, thời gian đó ông chưa vào làm việc ở UBND xã Hộ Đ nên ông không biết việc giao nhận giấy chứng nhận QSDĐ như thế nào. Năm 2004 ông vào làm việc tại UBND xã Hộ Đ và được giao nhiệm vụ quản lý đất đai. Về hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông L, ngân hàng và công ty Mai Ng thì ông chỉ ký xác nhận về thửa đất sau khi đã đối chiếu hồ sơ thửa đất được lưu trữ tại ủy ban. Thẩm quyền chứng thực là của Chủ tịch UBND xã Hộ Đ chứ không liên quan đến ông.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày:

Năm 2007 bà được ông Nguyễn Trung L nhờ ký vào một số giấy tờ, lúc đó ông L bảo ký vào ông làm chế độ chất độc da cam cho con bà. Tuy nhiên, sau này khi cơ quan điều tra Công an huyện Lộc Hà về làm việc thì bà mới biết là mình ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng, ông L và công ty Mai Ng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Kim Ng trình bày:

Năm 2007, bà Ng giữ chức vụ Giám đốc phòng giao dịch Bắc H trực thuộc Ngân hàng N thị xã Hà Tĩnh (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh Hà T). Thời điểm đó ông Nguyễn Trung L- giám đốc Công ty Mai Ng đề nghị vay vốn tại ngân hàng. Trước khi ký kết các hợp đồng, bà Ng, ông Phan Quốc T (cán bộ tín dụng), bà Đậu Thị Phương H (phó phòng kinh doanh, thuộc tổ thẩm định) tiến hành thẩm định các điều kiện vay vốn của Công ty Mai Ng và các tài sản bảo đảm. Khi tiến hành thẩm định tài sản là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08 tại xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T) thì có mặt bà Ng, ông T, bà H, ông Nguyễn Trung L, thôn trưởng thôn Tân Q. Ông L không có mặt tại buổi thẩm định đó, nhà ông L khóa cửa kín. Sau khi thiết lập hợp đồng thế chấp tài sản trên của ông Nguyễn Quang L, thì ông T trực tiếp lấy chữ ký của bên thế chấp. Bà Ng đã thực hiện thẩm định hồ sơ và tài sản trên đúng quy trình theo quyết định 72 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc T trình bày:

Năm 2007, ông là cán bộ tín dụng của Ngân hàng N thôn thị xã Hà Tĩnh. Quá trình thẩm định thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08 tại xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T) đúng như chị Mai Thị Kim Ng trình bày.

Sau khi thiết lập hồ sơ thể chấp trên, ông Nguyễn Trung L cùng thôn trưởng thôn Tân Quý dẫn ông đến gặp bà Trương Thị H và giới thiệu bà Trương Thị H là vợ ông Nguyễn Quang L. Ông T đã thông báo nghĩa vụ của bên thế chấp cho bà Trương Thị H. Bà Trương Thị H đồng ý và ký đứng tên “Trương Thị H” tại các văn bản, giấy tờ liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản nói trên. Ngày hôm sau, ông Nguyễn Trung L dẫn người đàn ông tới gặp ông T và giới thiệu đó là ông Nguyễn Quang L. Ông T thực hiện đối chiếu giấy tờ tùy thân của người này và nhận thấy trùng khớp nên đã để người đàn ông này ký đứng tên “Nguyễn Quang L” tại các văn bản, giấy tờ liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản trên. Sau đó việc trình để chứng thực các văn bản, hợp đồng này tại UBND xã Hộ Đ thì tôi không trực tiếp thực hiện.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X trình bày:

Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 87, tờ bản đồ số 08 tại xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T) của ông Nguyễn Danh L từ ông Trương Quang L và bà Nguyễn Thị Ch là trước khi tôi và ông Nguyễn Danh L kết hôn nên tôi không biết rõ. Tuy nhiên, thửa đất này hiện là tài sản của bà Trần Thị X, ông Nguyễn Danh L. Việc ký kết hợp đồng thế chấp thửa đất nói trên, bà X, ông L không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng Điều 41 Luật Công chứng 2006. Các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Điều 217, Điều 219, khoản 2 Điều 223, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/HĐTC ngày 23/01/2007 vô hiệu toàn bộ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp: Xét ông Nguyễn Danh L có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với bên thứ 3 vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp dân sự về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Ngân hàng N- chi nhánh Hà T có địa chỉ: Số 05, đường Xô Viết Nghệ T, thành phố H. Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm b Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H. Quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị H xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn

Trung L vắng mặt. Tòa án nhân dân thành phố H, căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vụ án vắng mặt bà Trương Thị H, ông Nguyễn Trung L là đúng quy định pháp luật.

1.2. Về quyền khởi kiện: Căn cứ khoản 2 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông Nguyễn Danh L cho rằng Công ty Mai Ng giả mạo chữ ký của ông trong hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng N- chi nhánh Hà T. Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông L, bà X làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông L, bà X với Ngân hàng N- chi nhánh Hà T là vô hiệu, yêu cầu ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa đăng ký thế chấp cho ông, bà là có căn cứ.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, không có đương sự nào đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 132 của Bộ luật dân sự, Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

1.4. Trước khi làm đơn khởi kiện tại Tòa án ông Nguyễn Danh L đã làm đơn tố cáo gửi Cơ quan Công an Huyện Lộc H, tỉnh Hà T; Cơ quan Công an tỉnh Hà T để tố cáo cán bộ UBND xã Hộ Đ, cán bộ ngân hàng, và ông Nguyễn Trung L đã thông đồng giả mạo giấy tờ sử dụng tài sản của ông để thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi Cơ quan Công an huyện Lộc H, tỉnh Hà T; Công an tỉnh Hà T thông báo vụ án không thuộc thẩm quyền của ngành Công an, yêu cầu ông làm đơn khởi kiện gửi Tòa án để được giải quyết. Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2]. Xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ông Nguyễn Danh L với bà Trần Thị X kết hôn tháng 10 năm 1991, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 8 với diện tích 704m<sup>2</sup> tại xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là huyện Lộc H, tỉnh Hà T). Nguồn gốc thửa đất được UBND huyện Thạch H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 511505 mang tên Nguyễn Quang L vào ngày 24/12/1997. Ủy ban nhân dân xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T xác nhận Nguyễn Quang L tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên với ông Nguyễn Danh L; sinh năm: 1955; Trú tại: thôn Vĩnh Phú, xã Hộ Đ, huyện Lộc H, tỉnh Hà T là một người, tên đúng theo chứng minh nhân dân là Nguyễn Danh L, thửa đất trên là cấp cho ông Nguyễn Danh L là đúng. Ông Nguyễn Danh L, bà Trần Thị X đều thừa nhận đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng là tài sản chung của ông Nguyễn Danh L, bà Trần Thị X.

[3]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/HĐTC ngày 23/01/2007:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 8, diện tích 704m<sup>2</sup> thuộc xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T (nay là huyện Lộc H, tỉnh Hà T) của ông Nguyễn Danh L, bà Trần Thị X. Quá trình ký kết hợp đồng thế

chấp tài sản ông Nguyễn Danh L, bà Trần Thị X không biết, không ký và cũng không ủy quyền cho ai ký hợp đồng thế chấp tài sản, chữ ký Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L) tại hợp đồng thế chấp tài sản là giả mạo không phải là chữ ký của ông Nguyễn Danh L. Mặt khác, tại hợp đồng thế chấp tài sản số 03 ngày 23/01/2007 của Ngân hàng thể hiện: Bên thế chấp là ông Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L), bà Trương Thị H. Tuy nhiên, vợ của ông Nguyễn Danh L là bà Trần Thị X chứ không phải là bà Trương Thị H như tại hợp đồng thế chấp thể hiện. Quá trình làm việc bà Trương Thị H cũng thừa nhận chữ ký Trương Thị H tại hợp đồng thế chấp tài sản nói trên là do bà ký, còn chữ ký Nguyễn Quang L thì bà không biết ai ký. Đại diện UBND xã Hộ Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng xác nhận: khi làm thủ tục chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản trên tại Ủy ban nhân dân xã Hộ Đ thì không có mặt ông L, bà X tại thời điểm lấy chữ ký.

Kết luận giám định số 63/PC09-NTT ngày 06/9/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà T xác định: chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L) tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 23/01/2007 không phải là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Danh L; chữ ký, chữ viết Trương Thị H tại Hợp đồng thế chấp tài sản với mẫu so sánh là chữ ký, chữ viết của bà Trương Thị H đều do một người ký, viết.

Như vậy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thu tập hợp lệ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào Kết luận giám định số 63/PC09-NTT ngày 06/9/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L), bà Trần Thị X, bên nhận thế chấp Ngân hàng, bên được thế chấp Công ty Mai Ng là vô hiệu do người ký kết hoàn toàn không tự nguyện, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là trái pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà X theo quy định tại các Điều 127, Điều 128, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC ngày 23/01/2007 giữa ông L, bà X với Ngân hàng vô hiệu từ khi giao kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/01/2007 không phát sinh hiệu lực.

[4]. Xét lỗi của các bên trong việc đề hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 vô hiệu:

Lỗi chính là do UBND xã Hộ Đ không thực hiện đúng quy trình chứng thực theo quy định của Luật công chứng năm 2006; Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng 2006 quy định: *“Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên. Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên*



*phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng”. Tuy nhiên, tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều khẳng định, khi lấy chữ ký của bên thế chấp không có mặt ông L, bà X.*

Ngoài ra, cán bộ tín dụng phụ trách khoản vay cũng có một phần lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu. Theo quy định tại Điều 30 Quyết định số 72/QĐ-HĐQT-TD ngày 31/3/2002 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thì cán bộ tín dụng trực tiếp thẩm định là người chịu trách nhiệm về khoản vay do mình thực hiện. Việc cán bộ Ngân hàng lấy chữ ký của các bên trong hợp đồng thế chấp tài sản không đúng là làm sai quy trình thẩm định.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Danh L, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 23/01/2007 giữa: Bên nhận thế chấp: Chi nhánh Ngân hàng N thị xã Hà Tĩnh; Bên thế chấp: Ông Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L); Địa chỉ: thôn Tân Q, xã Hộ Đ, huyện Thạch H, tỉnh Hà T; Bên được thế chấp: Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng vô hiệu; buộc Ngân hàng N- chi nhánh thành phố H xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P511505 cho ông Nguyễn Danh L. Hội đồng xét xử nhận thấy: Yêu cầu của ông L là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[6]. Xét yêu cầu của bị đơn Ngân hàng N- Chi nhánh Hà T: Buộc ông Nguyễn Danh L thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng số tiền theo phạm vi bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là 225.000.000 đồng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03 ngày 23/01/2007.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 02 ngày 23/01/2007 được ký kết giữa: Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng với Ngân hàng N- chi nhánh Hà T, (nay được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng tín dụng số 08/HĐTD ngày 23/01/2009). Công ty Mai Ng là đơn vị vay vốn, sử dụng vốn. Công ty Mai Ng vi phạm các cam kết tại hợp đồng tín dụng, khoản vay đã chuyển theo dõi nợ quá hạn. Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu không làm cho hợp đồng tín dụng vô hiệu. Hợp đồng tín dụng nói trên giữa công ty Mai Ng với Ngân hàng vẫn tồn tại, chưa chấm dứt về quyền và nghĩa vụ. Khoản vay tại Hợp đồng tín dụng chuyển từ khoản vay có tài sản bảo đảm thành khoản vay không có tài sản bảo đảm. Việc Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu từ khi giao kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Mặt khác, ông Nguyễn Danh L hoàn toàn không có Lỗi trong việc để hợp đồng thế chấp tài sản nói trên vô hiệu. Vì vậy, việc ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Danh L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng số tiền theo phạm vi bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là 225.000.000 đồng theo cam kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7]. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: nguyên đơn ông Nguyễn Danh L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại nên

Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn Ngân hàng chưa xác định được thiệt hại nên chưa có yêu cầu. Khi có thiệt hại thực tế xảy ra thì tổ chức, cá nhân có liên quan phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ngân hàng. Ngân hàng có quyền khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[8]. Xét các đương sự khác không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên hội đồng xét xử không xem xét.

[9]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí, lệ phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 184, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 132, Điều 137, Điều 217, Điều 219, khoản 2 Điều 223, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Danh L

2. Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/HĐTC, ngày 23/01/2007 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N- chi nhánh thị xã Hà T (nay là chi nhánh Hà T), bên thế chấp ông Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L) và bên được thế chấp Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp Mai Ng vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc Ngân hàng N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 511505 ngày 24/12/1997 do UBND huyện Thạch H, tỉnh Hà T cấp mang tên Nguyễn Quang L (tên chính thức Nguyễn Danh L) và xóa Đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

*“Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.*

4. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Buộc Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ

thẩm và 5.017.000 đồng lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản (Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Danh L đã nộp lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 5.017.000 đồng nên Ngân hàng N phải đưa lại cho ông Nguyễn Danh L số tiền trên).

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- VKSNDTPHT;
- TAND Tỉnh HT;
- T.H.A.D.S TPHT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Quốc Dũng**