

Bản án số: 08/2021/KDTM-PT.

Ngày: 20/12/2021

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

*Các thẩm phán:* Ông Đặng Văn Quyết;

Ông Nguyễn Xuân Thọ.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B:*** Bà Giáp Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 5 tháng 11 và ngày 17, ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2021/TLPT-KDTM ngày 21/6/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐ-PT ngày 06/8/2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 105/TB-TA ngày 19/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2021/QĐ-PT ngày 09/9/2021, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 141/TB-TA ngày 07/10/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2021/QĐ-PT ngày 05/11/2021, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 156/TB-TA ngày 02/12/2021 giữa:

**\* Nguyên đơn:** Ngân Hng thương mại cổ phần DA

Địa chỉ trụ sở chính: 130 Phan Đăng Lưu, quận Phú Nhuận, tHnh phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Tuấn - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Minh Sang - Giám đốc phòng giao dịch huyện Tân Yên theo Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2020 (có mặt).

**\* Bị đơn:** - Ông Tô Văn H, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Khúc Thị T, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt)

Đều trú tại: phố Tân Quang, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh B.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

- Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1942 (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Đều trú tại: tổ dân phố Tiến Phan 1, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh B.

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

- Ông Phạm Đình Thường (tức Phạm Văn Thường), sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa ngày 17/12/2021, vắng mặt tại các phiên tòa khác)

- Anh Phạm Đình Trường (tức Phạm Văn Trường), sinh năm 1995 (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật của anh Trường: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi trú tại: tổ dân phố Tiến Phan 1, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh B.

- Anh Phạm Đình Bình, sinh năm 1996 (vắng mặt)

- Ông Phạm Đình Tân, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ngọc, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

- Chị Phạm Thị Dinh, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt)

Đều trú tại: tổ dân phố Tiến Phan 1, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh B.

- Ông Phạm Đình Điện, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt)

- Ông Phạm Đình T, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Đều trú tại: tổ dân phố Tiến Phan 1, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh B.

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nH 61, tổ 17, phường Him Lam, tHnh phố ĐBiên Phủ, tỉnh ĐBiên.

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Nơi cư trú: tổ 18, phường Him Lam, tHnh phố ĐBiên Phủ, tỉnh ĐBiên.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa

Địa chỉ: số 60, phố Mới, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tư Khoa – Trưởng Văn phòng công chứng (Vắng mặt).

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn là Ngân Hng thương mại cổ phần DA do ông Ngô Minh Sang - Giám đốc phòng giao dịch huyện Tân Yên đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2020.

\* Kháng nghị số 01//QĐKNPT – VKS - KDTM ngày 7/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn là Ngân Hng thương mại cổ phần DA do ông Ngô Minh Sang - Giám đốc phòng giao dịch huyện Tân Yên trình bày:***

\* Ngày 22/11/2012 Ngân Hng thương mại cổ phần DA (gọi tắt là Ngân Hng) – Chi nhánh B - Phòng giao dịch huyện Tân Yên và ông Tô Văn H cùng vợ là bà Khúc Thị T có ký hợp 2 hợp đồng tín dụng số 126/NT và 127/NT. Hợp đồng tín dụng số 126 /NT có hạn mức tín dụng là 1.200.000.000 đồng, mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay của hạn mức tín dụng là 5 năm từ ngày 22/11/2012 đến ngày 22/11/2017. Hợp đồng tín dụng số 127 /NT có hạn mức tín dụng là 2.000.000.000 đồng, mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay của hạn mức tín dụng là 5 năm từ ngày 22/11/2012.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng trên, Ngân Hng và vợ chồng ông H, bà T cùng với bên có tài sản thế chấp đã ký 02 hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 127/NT- HĐTC ngày 22/11/2012 (gọi tắt là HĐTC số 127); bên thế chấp là cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân và bà Nguyễn Thị Ngọc; tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 838,4m<sup>2</sup> đất trong đó có 360m<sup>2</sup> đất ở, 478,4m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất ở thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AA 046652, số vào sổ 01818 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Trọng (tức Phạm Đình Trọng).

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 126/NT- HĐTC ngày 22/11/2012 (gọi tắt là HĐTC số 126); bên thế chấp là ông Phạm Đình Thương, bà Nguyễn Thị H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 218,4m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 280, tờ bản đồ số 05 địa chỉ thửa đất ở thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam ( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ AA 046646, số vào sổ 01830 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Thương (tức Phạm Đình Thương).

\* Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nói trên, Ngân Hng TMCP DA -chi nhánh Bắc Giangvà ông H, bà T đã ký 03 hợp đồng vay vốn cụ thể:

- Hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, ông H, bà T vay số tiền là 1.600.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 22/11/2012 đến ngày 22/05/2013. Lãi suất trong hạn là 15%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản bảo đảm của khoản vay trên là các quyền sử dụng đất theo HĐTC số 126 và HĐTC số 127; tổng giá trị tài sản bảo đảm là 4.698.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, ông H, bà T vay số tiền là 600.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 08/12/2012 đến ngày 08/06/2013. Lãi suất trong hạn là 15%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản bảo đảm của khoản vay trên là các quyền sử dụng đất theo HĐTC số 126 và HĐTC số 127; tổng giá trị tài sản bảo đảm là 4.698.000.000 đồng

- Hợp đồng vay vốn số K0292/1 ngày 27/4/2013, ông H, bà T vay số tiền là 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 27/4/2013 đến ngày 27/10/2013. Lãi suất trong hạn là 14%/ năm còn lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản bảo đảm của khoản vay trên là các quyền sử dụng đất theo HĐTC số 126 và HĐTC số 127; tổng giá trị tài sản bảo đảm là 4.698.000.000 đồng.

\* Quá trình thực hiện hợp đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng vay vốn số K0242/1: tính đến ngày 04/5/2019 ông H, bà T đã trả được 1.050.000.000 đồng tiền gốc và 233.146.556 đồng tiền lãi. Số tiền gốc nợ là 550.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn là 1.340.812.500 đồng.

- Hợp đồng vay vốn số K0254/1: tính đến ngày 04/5/2019 ông H, bà T đã trả được 600.000.000 đồng tiền gốc và 60.875.000 đồng tiền lãi. Số tiền nợ gốc là 0 đồng, số tiền lãi quá hạn là 498.160.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn số K0292/1 tính đến ngày 04/5/2019 ông H, bà T đã trả 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 35.388.890 đồng tiền lãi. Số tiền nợ gốc 0 đồng, tiền lãi trong hạn là 35.388.889 đồng và tiền lãi quá hạn là 484.166.667 đồng.

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á yêu cầu ông H và bà T T toán 550.000.000 đồng nợ gốc, 2.570.639.167 đồng nợ lãi tính đến ngày 23/4/2021; lãi phát sinh kể từ sau ngày 23/4/2021 đến khi T toán xong toàn bộ dư nợ. Trường hợp ông H, bà T không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

**Bị đơn ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T trình bày:** ông bà xác nhận năm 2012 có vay vốn của Ngân Hng TMCP DA- chi nhánh B theo hợp đồng tín dụng số 126/NT ký ngày 22/11/2012 và hợp đồng tín dụng số 127/NT ngày 22/11/2012 với hạn mức vay là 3.200.000.000 đồng. Cùng ngày, giữa vợ chồng ông bà, cụ Trọng, cụ H, ông Tân, bà Ngọc, bà H, ông Thương với đại diện ngân Hng thương mại cổ phần DA - chi nhánh B - phòng giao dịch Tân Yên có ký 02 hợp đồng thế chấp số 126 và 127. Tài sản bảo đảm theo hai hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05 tại xã Nhã Nam theo GCNQSDĐ số AA 046652, sổ vào sổ 01818 QSDĐ/100/QĐ-CT do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 23/11/2003 cho hộ cụ Phạm Đình Trọng (tức Phạm Văn Trọng) và quyền sử dụng đất tại thửa số 280, tờ bản đồ số 05 tại xã Nhã Nam theo GCNQSDĐ số AA 046646, sổ vào sổ

01830 QSDĐ/100/QĐ-CT do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm VănThường(tức Phạm Đình Thường).

Sau khi ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì đại diện ngân Hng DA – chi nhánh B và vợ chồng ông đã ký 03 hợp đồng vay vốn với tổng số tiền vay là 3.200.000.000 đồng dựa vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký tại phòng giao dịch Tân Yên là không đúng quy định của pháp luật. Ông bà xác định hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay của vợ chồng ông bà tại phòng giao dịch Tân Yên chứ không đảm bảo khoản vay tại ngân Hng thương mại cổ phần DA- chi nhánh B nên ông bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126 và số 127 ngày 22/11/2012 là vô hiệu.

Đối với tổng số nợ gốc và nợ lãi theo 3 hợp đồng vay vốn nêu trên, ông bà đồng ý trả nhưng đề nghị Ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B miễn giảm lãi do ông bà tuổi đã cao.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

- Cụ Nguyễn Thị H trình bày: cụ là vợ của cụ ông Phạm Đình Trọng. Gia đình cụ có thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 , rộng 838,4m<sup>2</sup>(gồm 360m<sup>2</sup> đất ở và 478,4m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam, huyện Tân Yên đã được cấp GCNQSDĐ số AA 046652, số vào sổ 01818 QSDĐ/100/QĐ-CT do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 23/11/2003. Ngày 22/11/2012, vợ chồng cụ đã ký hợp đồng thế chấp số 127/NT – HĐTC với ngân Hng thương mại cổ phần DA –Chi nhánh B phòng giao dịch Tân Yên để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 127 ngày 22/11/2012 của ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T tại ngân Hng thương mại cổ phần DA -phòng giao dịch Tân Yên. Khi thế chấp, trên diện tích đất có nH cấp bốn 05 gian, nH bếp, chuồng lợn, nH vệ sinh. Từ sau khi thế chấp không xây dựng thêm gì. Cụ không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản của cụ vì Ngân Hng đang khởi kiện đối với khoản nợ theo hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, hợp đồng vay vốn số K 0292/1 ngày 27/4/2013. Ba hợp đồng này không nằm trong phạm vi đảm bảo của hợp đồng thế chấp số 127 ngày 22/11/2012. Gia đình cụ có 9 tHnh viên là vợ chồng cụ và các con là bà L, ông Điện, ông Thường, ông T, bà T, ông Tân, bà Ngọc nhưng Hợp đồng thế chấp quyền chỉ có 4 tHnh viên ký, còn bà L, bà T, ông T, ông Thường, ông Đkhông ký là xâm phạm đến quyền và lợi ích của các con cụ. Cụ Trọng đã chết năm 2016. Cụ đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127 ngày 22/11/2012 vô hiệu. Ông T, bà H pH có trách nhiệm trả cho ngân Hng số tiền còn nợ.

- Bà Nguyễn Thị H trình bày: ngày 22/11/2012 bà ký hợp đồng thế chấp số 126/NT – HĐTC với ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B - phòng giao dịch Tân Yên để đảm bảo khoản vay của ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T theo hợp đồng tín dụng số 126 ngày 22/11/2012. Đến nay ngân Hng thương mại cổ phần DA

– chi nhánh B đang khởi kiện đối với khoản nợ theo hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, hợp đồng vay vốn số K 0292/1 ngày 27/4/2013. Ba hợp đồng vay vốn ông H, bà T ký với ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B không nằm trong phạm vi đảm bảo của hợp đồng thế chấp số 126 ngày 22/11/2012. Khi ngân Hng TMCP DA – chi nhánh B ký các hợp đồng vay vốn trên với ông H, bà T thì bà không được biết và cũng không được ông H, bà T cũng như ngân Hng thông báo gì. Tại thời điểm thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà thì có các tHnh viên là vợ chồng bà và các con là anh Trường, anh Bình nhưng trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chỉ có bà tham gia ký kết, chồng con bà không ký là chưa đúng quy định. Do vậy, bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126 ngày 22/11/2012 vô hiệu, GCNQSDĐ thì bà đã được Ngân Hng trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có:

- Ông Phạm Đình Thuởng (tức Phạm Văn Thuởng) là chồng bà H trình bày: Ông không biết việc vợ ông là bà Nguyễn Thị H cho vợ chồng ông H, bà T mượn sổ đỏ của gia đình để thế chấp vay tiền Ngân Hng. Khi Tòa án đến làm việc, thông báo thì ông mới được biết. Ông chưa từng ký hợp đồng thế chấp nào do ông không biết chữ. Chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của ai thì ông không biết. Ông H, bà T pH chịu trách nhiệm trả nợ cho ngân Hng, ông không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì các khoản vay mà Ngân Hng đang khởi kiện ông H, bà T không nằm trong phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 126. Ông đề nghị ngân Hng DA xóa thế chấp cho ông, gia đình ông đã được trả lại GCNQSDĐ nên ông không yêu cầu ngân Hng trả lại. Đối với việc cụ Trọng, cụ H (bố mẹ ông) ký hợp đồng thế chấp số 127 ngày 22/11/2012 thì ông không nhất trí vì ông cũng là tHnh viên hộ gia đình cụ Trọng nhưng không được ký hợp đồng thế chấp. Nay bố ông là cụ Trọng đã mất năm 2016, ông đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số 127 vô hiệu.

- Ông Phạm Đình Tân và bà Nguyễn Thị Ngọc trình bày: ngày 22/11/2012 gia đình ông bà gồm có vợ chồng ông và cụ Trọng, cụ H có ký hợp đồng thế chấp số 127/NT – HĐTC với ngân Hng thương mại cổ phần DA- phòng giao dịch Tân Yên để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 127 ngày 22/11/2012 của ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T tại phòng giao dịch Tân Yên. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05 tại xã Nhã Nam đã được cấp ngày 23/11/2003, trên đất có đất có nH cấp bốn 5 gian, bếp, chuồng lợn, nH vệ sinh để bảo đảm khoản vay cho ông H, bà T vay vốn tại ngân Hng TMCP DA – chi nhánh B, phòng giao dịch Tân Yên. Sau khi thế chấp vợ chồng ông bà đã làm thêm mái tôn. Đến nay ngân Hng khởi kiện ông H, bà T trả số tiền vay và đề nghị xử lý tài sản thế chấp thì ông bà không đồng ý vì hợp đồng thế chấp số 127/NT – HĐTC đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 127 ngày 22/11/2012 của ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T tại phòng giao

dịch Tân Yên. Tuy nhiên, Ngân Hng thương mại cổ phần DA- chi nhánh B đang khởi kiện ông H, bà T đối với khoản nợ theo hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, hợp đồng vay vốn số K 0292/1 ngày 27/4/2013. Ba hợp đồng vay vốn ông H, bà T ký với ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B không nằm trong phạm vi đảm bảo của hợp đồng thế chấp số 127 ngày 22/11/2012. Mặt khác, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì hộ có 09 tHnh viên là cụ H, cụ Trọng và các con là bà L, ông Điện, ông Thường, ông T, bà T, ông Tân, bà Ngọc nhưng trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chỉ có vợ chồng cụ Trọng, ông Tân, bà Ngọc ký là chưa đúng quy định nên ông, bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 127 ngày 22/11/2012 vô hiệu, buộc ngân Hng TMCP DA pH trả cho hộ gia đình ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 046652

- Đối với chị Phạm Thị Dinh, anh Phạm Đình Trường và Phạm Đình Bình trong qua trình giải quyết vụ án Tòa án không thu thập được lời khai của chị Dinh, anh Bình, anh Trường. Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/12/2020 ông Thường, bà H thống nhất bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo pháp luật của anh Phạm Đình Trường để tham gia giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

-Ông Phạm Đình T, ông Phạm Đình Điện, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị L là các con cụ Trọng và cụ H trình bày: năm 2012, cụ Trọng, cụ H và vợ chồng ông Tân, bà Ngọc có ký hợp đồng thế chấp số 127 ngày 22/11/2012, thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05 tại xã Nhã Nam đã được cấp ngày 23/11/2003 để bảo đảm khoản vay cho ông H, bà T vay vốn tại ngân Hng TMCP DA – chi nhánh B - phòng giao dịch Tân Yên để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Các ông, bà không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của gia đình.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa do ông Nguyễn Tư Khoa đại diện theo pháp luật trình bày: ngày 22/11/2012 ông Phạm Đình Thường, bà Nguyễn Thị H, cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc đều là bên thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 126/NT-HĐTC và hợp đồng thế chấp số 127NT- HĐTC đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp trên. Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Thường, hộ cụ Trọng khớp với thông tin ghi trên hợp đồng thế chấp. Bên thế chấp đã ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên văn phòng công chứng thực hiện công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu độc lập của cụ H và bà H là không có căn cứ. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Thường thì anh Trường, anh Bình chưa đủ 15 tuổi, nguồn gốc diện tích đất cấp cho ông Thường là do bố mẹ ông Thường cho con nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của ông Thường, bà H. Tại thời

điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Trọng thì hộ chỉ có cụ Trọng, cụ H, ông Tân, bà Ngọc còn cháu Tâm sinh sau thời điểm được cấp GCNQSDĐ. Đối chiếu với các tHnh viên trong sổ hộ khẩu với tHnh viên của hộ cụ Trọng trong hợp đồng thế chấp là đúng và đầy đủ. Khi các bên ký hợp đồng thế chấp, ông Thường, bà H thấy quyền và nghĩa vụ của mình bị xâm phạm thì ông Thường, bà H pH có ý kiến với ngân Hng DA hoặc cơ quan nH nước có thẩm quyền giải quyết nhưng ông Thường, bà H đều không có ý kiến, đến năm 2017 mới yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đã quá thời hạn quy định về quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

\* Luật sư Tạ Văn Phú bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H trình bày: ngày 22/11/2012 bà H có ký hợp đồng thế chấp số 126 với ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B- phòng giao dịch Tân Yên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà T đối với các khoản vay phát sinh tại phòng giao dịch Tân Yên. Tuy nhiên, hiện nay ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B khởi kiện ông H, bà T trả số tiền theo hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, hợp đồng vay vốn số K 0292/1 ngày 27/4/2013. Ba hợp đồng vay vốn trên đều do ông H, bà T ký với ngân Hng thương mại cổ phần DA – chi nhánh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thường - gồm 4 tHnh viên: ông Thường, bà H, anh Bình, anh Trường nhưng tại hợp đồng thế chấp chỉ có một mình bà H ký mà không có văn bản ủy quyền theo pháp luật. Anh Trường là người bị câm điếc bẩm sinh nhưng quyền và lợi ích của anh Trường vẫn được bảo đảm, là tHnh viên của hộ gia đình sử dụng đất. Khi định đoạt liên quan đến phần tài sản của anh Trường pH có sự đồng ý của người giám hộ của anh Trường. Trong hợp đồng thế chấp số 126 thể hiện có chữ ký của bà H, ông Thường nhưng chữ ký của ông Thường là giả mạo vì ông Thường là người không biết chữ. Về địa điểm ký hợp đồng thế chấp, theo lời khai của bà H thì hợp đồng thế chấp được ông H, bà T mang về nH cho bà H ký chứ bà không xuống văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa ký là không đúng quy định của pháp luật. Ông Thường, bà H ký hợp đồng thế chấp mà không có chữ ký của các tHnh viên còn lại trong hộ gia đình, chữ ký của ông Thường trong hợp đồng thế chấp không đảm bảo tính pháp lý đã vi phạm điều cấm của pháp luật và thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự. Từ những phân tích nêu trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 109, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 39, Điều 41 Luật công chứng năm 2006, khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ- CP của chính phủ, mục 4 phần III giải đáp số 01 của Tòa án nhân dân tối cao tuyên: Bác yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa số 280 tờ bản đồ số 05 của hộ gia đình ông Phạm Đình Thường. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, ông Thường tuyên bố hợp đồng thế chấp số 126/NT- HĐTC vô hiệu. Yêu cầu ngân Hng thương mại cổ phần DA giải chấp giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất số AA 046646 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01830/QS ĐĐ/100/QQĐ- CT do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Đình Thường.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã quyết định:

1. Buộc ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T pH trả cho ngân Hng thương mại cổ phần DA – Chi nhánh B đại diện với tổng số tiền là 3.120.639.167 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2021, trong đó có 550.000.000 đồng tiền nợ gốc và 2.570.639.167 đồng tiền nợ lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T còn pH tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa T toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi T toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hng thương mại cổ phần DA - chi nhánh B đại diện cho vay thì lãi suất mà ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T vay pH tiếp tục T toán cho ngân Hng thương mại cổ phần DA- chi nhánh B đại diện cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng thương mại cổ phần DA- chi nhánh B đại diện cho vay.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 126/NT/HĐTC ngày 22/11/2012 ký kết giữa bên nhận thế chấp ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B – Phòng giao dịch Tân Yên với bên thế chấp vợ chồng ông Phạm Đình Thường, bà Nguyễn Thị H và hợp đồng thế chấp số 127/NT/HĐTC ngày 22/11/ 2012 ký kết giữa bên nhận thế chấp ngân Hng thương mại cổ phần DA- Chi nhánh B - Phòng giao dịch Tân Yên với bên thế chấp vợ chồng cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc vô hiệu.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ngân Hng thương mại cổ phần DA - chi nhánh B đại diện pH chịu 900.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Xác nhận ngân Hng thương mại cổ phần DA -chi nhánh B đại diện đã nộp đủ chi phí thẩm định tài sản.

4. Về án phí: Ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T, cụ Nguyễn Thị H được miễn tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0006361 ngày 16/ 6/ 2020 tại chi cục thi Hnh án dân sự huyện Tân Yên.

Ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B đại diện pH chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 45.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0005894 ngày 02/ 8/2019 tại chi cục thi Hnh án dân sự huyện Tân Yên. Hoàn trả lại ngân Hng thương mại cổ

phần DA – Chi nhánh B đại diện số tiền là 42.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0005894 ngày 02/ 8/2019 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2021, đại diện của nguyên đơn là Ngân Hàng thương mại cổ phần DA nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân Hàng, tuyên các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 07 tháng 5 năm 2021, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: xác định hợp đồng thế chấp số 127 có hiệu lực pháp luật; xác định hợp đồng thế chấp số 126 vô hiệu ½; chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật; buộc ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T pH chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngoài ra, kháng nghị còn nêu ra một số thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm về việc tuyên án: xác định hai hợp đồng thế chấp số 126 và 127 vô hiệu nhưng không tuyên việc chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; không tuyên việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 5/11/2021:**

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xin thay đổi, bổ sung kháng cáo: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng thế chấp số 127 có hiệu lực pháp luật; tuyên bố hợp đồng thế chấp số 126 bị vô hiệu ½ do hai con của bà H, ông Thương không ký hợp đồng; chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Các khoản vay của ông H và bà T được bảo đảm đồng thời bằng hai tài sản thế chấp, tỷ lệ bảo đảm sẽ căn cứ vào tỷ lệ % giá trị của từng tài sản so với tổng giá trị tài sản đã định giá tại thời điểm thế chấp. Nguyên đơn nhất trí với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên. Năm 2015, Giám đốc Phòng giao dịch đã đồng ý cho các gia đình mượn lại GCNQSDĐ để đối chiếu số liệu đất đai với thôn. Sau đó, các gia đình chưa trả lại cho Ngân Hàng. Hiện tại, Ngân Hàng không còn quản lý hai GCNQSDĐ trên nhưng việc thế chấp vẫn còn hiệu lực vì chưa làm thủ tục xóa thế chấp đối với các thửa đất trên.

Bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt, không yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại cấp phúc thẩm. Các đương sự khác đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B giữ nguyên Kháng nghị số 01//QĐKNPT – VKS - KDTM ngày 7/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên, đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh việc xóa thế chấp đối với hai thửa đất có liên quan, năm sinh chính xác của cụ H, bà H; tên chính xác của anh

Trường do trong hồ sơ vụ án có nhiều thông tin khác nhau. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa.

**Tại phiên tòa ngày 17/12/2021:**

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên kháng cáo ban đầu, đề nghị Tòa án xác định cả hai hợp đồng thế chấp số 126 và 127 có hiệu lực. Trường hợp ông H và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hng có quyền yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp nói trên. Trường hợp có hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu thì Ngân Hng chưa xác định được thiệt hại nên không yêu cầu xem xét trong vụ án này. Việc Ngân Hng trả lại GCNQSDĐ cho hai hộ gia đình không ảnh hưởng gì đến việc thế chấp các tài sản trên vì việc thế chấp được đăng ký theo quy định của pháp luật và chưa xóa thế chấp.

Ông Phạm Đình Thường có mặt trình bày: Do bận việc gia đình nên ông và các thành viên trong gia đình không tham gia các phiên tòa trước. Ông chưa bao giờ đồng ý cho ông H, bà T mượn sổ đỏ để thế chấp vay tiền ngân Hng. Bà H vợ ông ông tự quyết mà không nói gì cho ông và các con được biết. Ông chưa từng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa và cũng chưa bao giờ ký hợp đồng thế chấp nào do ông không biết đọc, không biết viết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông và gia đình cụ Trọng thì Ngân Hng đã trả lại cho hai gia đình. Nếu ông H, bà T không trả được nợ cho Ngân Hng, ông không đồng ý phát mại nhà, đất của ông để trả nợ cho Ngân Hng vì việc thế chấp trên là trái pháp luật. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp nhà, đất của ông vô hiệu. Gia đình ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đã nhận được GCNQSDĐ.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh B giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên, chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do một phần kháng cáo được chấp nhận.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Ông H, bà T, cụ H, bà H, ông Tân, bà Ngọc, chị Dinh, ông Điện, ông T đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bà L, bà T, đại diện Văn phòng công chứng Tư Khoa, anh Bình được triệu tập hợp lệ

nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị và kháng cáo về hiệu lực của các hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

[2.1] Ngày 22/11/2012, Ngân Hng TMCP DA – Chi nhánh B - Phòng giao dịch huyện Tân Yên và ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T có ký kết 2 hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 126/NT với hạn mức tín dụng là 1.200.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 127/NT với hạn mức tín dụng là 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa, ông H, bà T cùng với bên có tài sản thế chấp đã ký Hợp đồng thế chấp số 126 và Hợp đồng thế chấp số 127 với Ngân Hng để đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng trên.

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nói trên, Ngân Hng TMCP DA - chi nhánh Bắc Giang và ông H, bà T đã ký 03 hợp đồng vay vốn cụ thể: Hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, ông H, bà T vay số tiền là 1.600.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012, ông H, bà T vay số tiền là 600.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số K0292/1 ngày 27/4/2013, ông H, bà T vay số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Theo Quyết định số 13/2008/QĐ- NHNN ngày 29/4/2008 của Ngân Hng NH nước: *phòng giao dịch là bộ phận phụ thuộc sở giao dịch, chi nhánh của ngân Hng thương mại hạch toán báo sổ, có con dấu, thực hiện một số giao dịch với khách Hng. Phòng giao dịch không được cấp tín dụng cho một khách Hng vượt quá hai tỷ đồng Việt Nam.* Tuy nhiên, Ngân Hng thương mại cổ phần DA là nguyên đơn trong vụ án đã biết và không có ý kiến gì về các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp nói trên thì các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp đều được coi là được ký kết trong phạm vi được ủy quyền (phạm vi được đại diện) theo quy định tại Điều 92 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự 2005. Ngân Hng DA có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp do Chi nhánh B hoặc Phòng giao dịch tại Tân Yên xác lập và thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tín dụng số 126, 127 vô hiệu do vượt quá hạn mức là không đúng.

[2.2] Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 126/NT-HĐTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân Hng thương mại cổ phần DA – Phòng giao dịch huyện Tân Yên với ông Phạm Đình Thường và bà Nguyễn Thị H và yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số 126 của nguyên đơn:

Theo nội dung ghi trong hợp đồng thế chấp số 126: Bên nhận thế chấp được xác định là Ngân Hng thương mại cổ phần DA; bên thế chấp là ông Phạm Đình Thường và bà Nguyễn Thị H. Ông Thường, bà H thế chấp quyền sử dụng diện tích 218,4m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 280, tờ bản đồ số 05 địa chỉ thửa đất ở thôn Tiên Phan 1, xã Nhã Nam ( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản

gắn liền với đất. Đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ AA 046646, số vào sổ 01830 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Thường (tức Phạm Đình Thường) đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của ông H, bà T theo hợp đồng tín dụng số 126/NT và các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai của ông H, bà T đối với Ngân Hng DA.

Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 23/11/2003), hộ ông Phạm Đình Thường có 4 tHnh viên (ông Phạm Đình Thường và vợ là bà Nguyễn Thị H; anh Phạm Đình Trường và anh Phạm Đình Bình là các con ông Thường, bà H). Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quyền sử dụng thửa đất số 280 nói trên là tài sản chung của hộ gia đình bà H. Do ông Thường và bà H đều xác định các tHnh viên trong gia đình có quyền ngang nhau nên  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng thửa đất là tài sản chung hợp nhất của ông Thường và bà H,  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng thửa đất là tài sản chung theo phần của anh Trường và anh Bình (các con của ông Thường, bà H).

Hợp đồng thế chấp số 126 do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông Thường, bà H, đại diện Ngân Hng DA, ông H, bà T tham gia ký kết hợp đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa. Sau khi công chứng, các bên làm thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Tại mục bên B (bên thế chấp) trong hợp đồng có chữ ký, chữ viết của ông Thường và bà H. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Thường đều trình bày không biết việc bà H cho ông T, bà H mượn sổ đỏ của gia đình để thế chấp ngân Hng. Khi Tòa án đến làm việc, thông báo thì ông mới được biết. Ông chưa từng biết đến Hợp đồng thế chấp số 126 và cũng chưa ký vào hợp đồng này. Lời trình bày của ông Thường là có căn cứ chấp nhận vì Trường thôn nơi ông Thường sinh sống xác nhận ông Thường không biết đọc, không biết viết. Do đó, đủ cơ sở xác định ông Thường, anh Bình, anh Trường không biết và không được ký hợp đồng thế chấp nói trên. Quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn của hộ gia đình, của vợ chồng. Việc bà H tự ý định đoạt tài sản chung hợp nhất chưa phân chia của vợ chồng, tự ý định đoạt phần tài sản của các đồng sở hữu chung theo phần (các con) mà không có sự bàn bạc hay được sự đồng ý của họ là vi phạm Điều 109, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 128 của Bộ luật Dân sự 2005, xác định hợp đồng thế chấp số 126/NT-HĐTC vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do hợp đồng thế chấp 126 vô hiệu nên yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số 126 của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Về hậu quả của hợp đồng thế chấp tài sản bị tuyên vô hiệu, Tòa án đã tiến Hnh giải thích quy định của pháp luật nhưng không đương sự nào có yêu cầu gì nên không xem xét, giải quyết. Sau này, nếu có yêu cầu, các đương sự có quyền khởi kiện, yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 126 vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp 126 là đúng nhưng nhận định Hợp đồng thế chấp số 126 chỉ đảm bảo cho các khoản vay của ông H, bà T tại phòng giao dịch Tân Yên mà không đảm bảo các khoản vay của ông H, bà T tại Chi nhánh B của Ngân Hng DA là không chính xác.

[2.3] Về Hợp đồng thế chấp số 127/NT-HĐTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân Hng thương mại cổ phần DA – Phòng giao dịch huyện Tân Yên với cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc và yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số 127/NT-HĐTC:

Theo nội dung của hợp đồng: bên nhận thế chấp được xác định là Ngân Hng thương mại cổ phần DA. Bên thế chấp là cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 838,4m<sup>2</sup> đất trong đó có 360m<sup>2</sup> đất ở, 478,4m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất ở thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ số AA 046652, sổ vào sổ 01818 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Trọng (tức Phạm Đình Trọng).

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ (ngày 23/11/2003), hộ gia đình cụ Phạm Đình Trọng có 4 tHnh viên (cụ Trọng, cụ H, ông Tân, bà Ngọc). Các con của cụ Trọng đều đã lập gia đình riêng và không có tên trong danh sách tHnh viên hộ gia đình. Cháu Phạm Thị T Tâm, sinh năm 2007 và cháu Phạm Thị T Ngân, sinh năm 2010 là các con của anh Tân, chị Ngọc hiện nay có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nhưng đều sinh sau thời điểm cấp GCNQSDĐ. Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quyền sử dụng thửa đất số 290 nói trên là tài sản chung của cụ Trọng, cụ H, ông Tân, bà Ngọc. Khi xác lập hợp đồng thế chấp số 127 thì tất cả các tHnh viên trong hộ gia đình trên 15 tuổi đã tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp là đảm bảo quy định về định đoạt tài sản chung theo quy định tại Điều 109, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tư Khoa; các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, Hợp đồng thế chấp số 127 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 135, Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005.

Nay, đại diện Ngân Hng trình bày không còn quản lý GCNQSDĐ của gia đình cụ H nhưng qua làm việc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên, việc thế chấp quyền sử dụng thửa số 290, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất ở thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất chưa được xóa thế chấp. Căn cứ vào Điều 2 và Điều 6 trong các Hợp đồng thế chấp số 127 và quy định tại Điều 342, Điều 351, Điều 355

của Bộ luật Dân sự 2005, trường hợp ông H và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hng DA có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 127.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp số 127 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng trên trong trường hợp bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không đúng, cần chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

[3] Xét nội dung kháng nghị về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nội dung kháng nghị cho rằng: Tranh chấp giữa Ngân Hng DA với ông Tô T H, bà Khúc Thị T là tranh chấp kinh doanh thương mại giữa pháp nhân có đăng ký kinh doanh với cá nhân có đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, ông H, bà T trên 60 tuổi nhưng không thuộc trường hợp được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ông H và bà T pH có nghĩa vụ T toán cho Ngân Hng DA tổng số tiền 3.120.639.167 đồng. Theo quy định tại Điều 26 Nghị Quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và điểm đ mục 1.4 – A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban Hnh kèm theo Nghị quyết 326 thì ông H và bà T pH chịu án phí tương ứng là:  $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times 1.120.639.167 \text{ đồng} = 94.412.783 \text{ đồng}$ . Việc Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho ông H, bà T là không đúng, gây thất thu cho Ngân sách NH nước.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thì thấy: ông H và bà T vay tiền với tư cách cá nhân, không đại diện cho tổ chức hay pháp nhân nào. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, ông H và bà T đều trên 60 tuổi, là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối chiếu quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông H và bà T đủ điều kiện được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại cho ông H, bà T là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên về nội dung này.

[4] Những thiếu sót cần rút kinh nghiệm:

Về việc xác định tư cách đương sự: Cụ Phạm Đình Trọng chết năm 2016, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hng thừa kế thứ nhất của cụ Trọng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của đương sự là chưa chính xác, cần xác định lại là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc xác định sai tư cách đương sự không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người tham gia tố tụng nhưng cần rút kinh nghiệm trong các vụ án sau này.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông H, bà T pH trả nợ nhưng không ghi trả theo các hợp đồng tín dụng cụ thể nào; Ngân Hng có yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp, bà H có yêu cầu độc lập về việc tuyên Hợp đồng thế chấp số 126 vô hiệu, cụ H có yêu cầu độc lập về việc tuyên Hợp đồng thế chấp số 127 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng thế chấp số 126 và 127 vô hiệu nhưng không tuyên việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp, không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên và một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 126 vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 127 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông H, bà T không trả nợ hoặc không trả nợ đầy đủ các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân Hng DA có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp số 127 theo quy định của pháp luật; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên về việc buộc ông T, bà H pH chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không pH chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh B; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là Ngân Hng thương mại cổ phần DA. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh B.

Căn cứ Điều 92, Điều 146, Điều 108, Điều 109, Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 135, Điều 137, Điều 342, Điều 351, Điều 355, Điều 216, Điều 217, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 và Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 08/2016/ AL ngày 17/10/2016.

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử :



1. Buộc ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T pH trả cho Ngân Hng thương mại cổ phần DA tổng số tiền là 3.120.639.167 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (23/4/2021), trong đó có 550.000.000 đồng tiền nợ gốc và 2.570.639.167 đồng tiền nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân Hng thương mại cổ phần DA – Chi nhánh B: Hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, Hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012; Hợp đồng vay vốn số K0292/1 ngày 27/4/2013.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T còn pH tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa T toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi T toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B đại diện cho vay thì lãi suất mà ông Tô Văn H, bà Khúc Thị T vay pH tiếp tục T toán cho ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B đại diện cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B đại diện cho vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị H về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số 127/NT/HĐTC ngày 22/11/ 2012 giữa Ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Tân Yên với cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 126/NT/HĐTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân Hng thương mại cổ phần DA - Chi nhánh B – Phòng giao dịch Tân Yên với ông Phạm Đình Thương, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

4. Trường hợp ông Tô T H và bà Khúc Thị T không thi Hnh hoặc thi Hnh không đầy đủ khoản tiền vay và lãi phát sinh tại các Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng vay vốn số K0242/1 ngày 22/11/2012, Hợp đồng vay vốn số K0254/1 ngày 08/12/2012; Hợp đồng vay vốn số K0292/1 ngày 27/4/2013 đã ký kết với Ngân Hng thương mại cổ phần DA – Chi nhánh B thì Ngân Hng DA có quyền yêu cầu Cơ quan Thi Hnh án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 127/NT- HĐTC ngày 22/11/2012 (gọi tắt là HĐTC số 127) giữa cụ Phạm Đình Trọng, cụ Nguyễn Thị H, ông Phạm Đình Tân và bà Nguyễn Thị Ngọc với Ngân Hng thương mại cổ phần DA. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 290, tờ bản đồ số 05, diện tích 838,4m<sup>2</sup> tại thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B. Đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ số AA 046652, số vào sổ 01818 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Trọng (tức Phạm Đình Trọng).

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân Hng thương mại cổ phần DA về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 218,4m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 280, tờ bản đồ số 05 địa chỉ thửa đất ở thôn Tiến Phan 1, xã Nhã Nam ( nay là thị trấn Nhã Nam), huyện Tân Yên, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đất đã được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ AA 046646, số vào sổ 01830 QSDĐ/100/QĐ-CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông Phạm Văn Thưởng (tức Phạm Đình Thưởng) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 126/NT-HĐTC ngày 22/11/2012.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ngân Hng thương mại cổ phần DA pH chịu 900.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Xác nhận ngân Hng thương mại cổ phần DA đã nộp đủ chi phí thẩm định tài sản.

6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị H được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H không pH chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0006361 ngày 16/ 6/ 2020 tại chi cục Thi Hình án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh B.

Ông Tô Văn H và bà Khúc Thị T pH chịu 94.412.783 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân Hng thương mại cổ phần DA pH chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 45.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0005894 ngày 02/ 8/2019 tại chi cục thi Hình án dân sự huyện Tân Yên. Hoàn trả lại ngân Hng thương mại cổ phần DA –chi nhánh B đại diện số tiền là 42.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0005894 ngày 02/ 8/2019 tại chi cục thi Hình án dân sự huyện Tân Yên.

7. Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân Hng thương mại cổ phần DA không pH chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả Ngân Hng thương mại cổ phần DA số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2020/ 0000279 ngày 29/4/2021 tại Chi cục Thi Hình án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh B.

Trường hợp bản án được thi Hình theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hình án dân sự thì người được thi Hình án dân sự, người pH thi Hình án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hình án, quyền yêu cầu thi Hình án, tự nguyện thi Hình án hoặc bị cưỡng chế thi Hình án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi Hình án dân sự; thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hình án dân sự.

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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện Tân Yên;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Công thông tin Đủ của TANDTC.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hương Giang**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

.....

**Nguyễn Thị Hương Giang**

***Nơi nhận:***

- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Công thông tin Đủ của TANDTC.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hương Giang**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thọ**

**Nguyễn Thị Hương Giang**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh B;
- Toà án nhân dân tHnh phố B;
- Chi cục THADS tHnh phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Minh Hiền**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thọ**

**Phạm Thị Minh Hiền**