

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 143/2021/DS-PT

Ngày 24 - 9 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DÂN
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Văn Tú.

2. Ông Nguyễn Duy Thuận.

- Thư ký phiên tòa : Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 131/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 175/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Huỳnh Minh K - chức vụ: trưởng phòng KHKD ngân hàng N - Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 186 N, thành phố B, Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Bà Bùi Thùy D1; địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Ngọc Vân A; địa chỉ: 03 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

2. Ông Cao Hữu V; địa chỉ: 03 L, thành phố B, Đắk Lắk. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huệ; địa chỉ: 164 P, thành phố B, Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng A

Người đại diện theo pháp Luật: Ông Đỗ Văn C - chức vụ: Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng ThA Q; địa chỉ: 18/8 N, thành phố B, Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu V.

NỘI DỊ VỤ ÁN:

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 03/7/2014, bà Bùi Thùy D1 có vay vốn tại Ngân hàng N (Ngân hàng N - Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk thực hiện theo ủy quyền) để vay số tiền là 600.000.000 đồng, mục đích kinh doanh nông sản, thời hạn vay là 12 tháng, hạn trả ngày 02/7/2015, lãi suất 12%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, ngày 27/6/2014 bà Bùi Thùy D1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2410988918.HĐTC với bên nhận thế chấp là Ngân hàng tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640219 do UBND thành phố B cấp ngày 25/12/2007, thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 270m², địa chỉ tại xã H, thành phố B.

Quá trình thực hiện hợp đồng cho đến nay bà Bùi Thùy D1 chưa trả toán nợ cho ngân hàng. Tính đến ngày 31/8/2019 tổng nợ vay theo hợp đồng tín dụng này bà Bùi Thùy D1 còn nợ ngân hàng số tiền gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 529.300.000 đồng, tổng số tiền là 1.129.300.000 đồng.

Nay, ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên buộc bà Bùi Thùy D1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng N toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 31/8/2019 là 1.129.300.000 đồng, trong đó: Nợ gốc 600.000.000 đồng, tiền lãi 529.300.000 đồng (lãi trong hạn: 377.200.000 đồng, lãi quá hạn: 152.100.000 đồng). Buộc bà Bùi Thùy D1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/8/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc theo quy định tại hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trong trường hợp bà Bùi Thùy D1 không trả toán hết nợ vay nói trên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện kê biên, cưỡng chế phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định.

Đối với việc ông Cao Hữu V yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu thì ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của ông Cao Hữu V.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thùy D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà D1 không tham gia tố tụng.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Ngọc Vân A trình bày:***

Ngày 27/6/2014 tôi và Bùi Thùy D1 đã ký kết hợp đồng ủy quyền số 05228 quyền số 06/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A. Căn cứ nội D1 hợp đồng ủy quyền nói trên, bà Bùi Thùy D1 và Ngân hàng N đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và được công chứng số 05345 quyền số 08/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014 theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 270m², địa chỉ tại xã H, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL-640219 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/12/2007 cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 10/8/2010.

Hiện nay do bà Bùi Thùy D1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản và được công chứng số 05345 quyền số 08/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014. Tài sản thế chấp này có nguồn gốc do tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Phương L vào ngày 05/8/2010 đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của tôi và ông Cao Hữu V do tôi sử dụng tiền chung của hai vợ chồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền cho bà Bùi Thùy D1 do chỉ có một mình tôi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ mình tôi ký tên. Trước đó, tôi cũng không trao đổi gì về việc thế chấp tài sản và ủy quyền cho bà Bùi Thùy D1 với chồng nên chồng tôi không biết gì về việc tôi ủy quyền cho bà D1 và bà D1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản nói trên. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu V trình bày:***

Ông Cao Hữu V được biết việc Ngân hàng N khởi kiện bà Bùi Thùy D1 để đòi tiền nợ, đồng thời có yêu cầu giải quyết trách nhiệm của bên thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba mang tên Hoàng Ngọc Vân A. Sau khi xem nội

dung hợp đồng thế chấp đề ngày 27/6/2014 giữa bà Hoàng Ngọc Vân A với ngân hàng được công chứng tại văn phòng công chứng A số 05345 quyền số 08CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014 ông V có ý kiến như sau: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 374A, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640219 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/12/2007 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Cao Hữu V và bà Hoàng Ngọc Vân A, tuy nhiên ông V không biết gì về việc bà Hoàng Ngọc Vân A thế chấp tài sản chung này để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thùy D1, ông V không ủy quyền và thế chấp tài sản trên cho ai.

Việc bà Hoàng Ngọc Vân A và Ngân hàng N ký kết hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản chung của ông V và bà Hoàng Ngọc Vân A khi không được sự đồng ý của ông V là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Ông V đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản đề ngày 28/6/2014 giữa bà Hoàng Ngọc Vân A với Ngân hàng N được công chứng tại văn phòng công chứng A số 05345 quyền số 08CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng A trình bày:***

Ngày 28/6/2014 Văn phòng công chứng A nhận được yêu cầu công chứng của Ngân hàng N về việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Bùi Thùy D1 đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/12/2007, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Hoàng Ngọc Vân A ngày 10/8/2010: Thửa đất số 374A, tờ bản đồ 7, địa chỉ: xã Hòa Thắng, thành phố B. diện tích 270m². Sau khi nhận được yêu cầu, văn phòng đề nghị các bên xuất trình giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Bùi Thùy D1, hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 từ bà Hoàng Ngọc Vân A cho bà Bùi Thùy D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219.

Nhận thấy các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, mục đích nội D1 của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội D1 trong hợp đồng, trước và khi thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp văn phòng không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản này. Vì vậy, văn phòng đã công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với bà Bùi Thùy D1 đối với thửa đất nêu trên theo yêu cầu các bên.

Đối với hợp đồng ủy quyền số 05228, quyền số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014: Ngày 27/6/2014 văn phòng công chứng Đại An nhận được yêu cầu công chứng của bà Hoàng Ngọc Vân A và bà Bùi Thùy D1 về việc công chứng hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/12/2007, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Hoàng Ngọc Vân A ngày 10/8/2010: Thửa đất số 374A, tờ bản đồ 7, địa chỉ: xã Hòa Thắng, thành phố B. diện tích 270m². Sau khi nhận được yêu cầu, văn phòng công chứng đề nghị các bên xuất trình giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Hoàng Ngọc Vân A, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Bùi Thùy D1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219. Tại thời điểm công chứng bà Vân A trình bày: Thửa đất số 374A nêu trên là tài sản riêng của bà, do bà tự nhận chuyển nhượng, không có sự đóng góp của chồng là ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A đã tự viết giấy cam kết nội D1 này với văn phòng. Xét theo quy định tại luật hôn nhân gia đình năm 2000 thì văn phòng nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219 cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/8/2010 chỉ đứng tên một mình bà Hoàng Ngọc Vân A là phù hợp với cam kết của bà Hoàng Ngọc Vân A với văn phòng. Đồng thời nhận thấy các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, mục đích nội D1 của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội D1 trong hợp đồng. Vì vậy văn phòng đã công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Hoàng Ngọc Vân A và bà Bùi Thùy D1.

Với những căn cứ trên, việc văn phòng công chứng Đại An đã công chứng hợp đồng thế chấp số 05245, quyền số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014 và hợp đồng ủy quyền số 05228, quyền số 06 CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 là đúng quy định pháp luật. Trường hợp các bên có trA chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thùy D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà D1 không tham gia tố tụng.

Tại bản án số: 54/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 132, Điều 135, Điều 223, Điều 348, Điều 349, Điều 355, Điều 401, Điều 402, Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 466 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng các Điều 27, Điều 28 luật hôn nhân và gia đình năm 2000;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc bà Bùi Thùy D1 trả cho Ngân hàng N số tiền 1.315.600.000 đồng, trong đó: Tiền gốc: 600.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 14/5/2021 là 715.600.000 đồng (lãi trong hạn: 501.400.000 đồng, lãi quá hạn: 214.200.000 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 5221LAV201400764 ngày 03/7/2014 mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi bà D1 thanh toán hết các khoản nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả cho Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219 cấp ngày 25/12/2007 cho bà Bùi Thị H, đăng ký biến động cho bà Hoàng Ngọc Vân A ngày 10/8/2010.

- Trong trường hợp bà Bùi Thùy D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của bà Hoàng Ngọc Vân A trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A mà bà Hoàng Ngọc Vân A đã thế chấp ghi cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 27/6/2014 sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hữu V.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 27/6/2014, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại An số 05228, quyền số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 vô hiệu một phần đối với phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của ông Cao Hữu V trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2021, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu V là bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Cao Hữu V. Tuyên vô hiệu toàn bộ đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam ký kết với bà Bùi Thùy D1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An số 05345, quyền số 08 CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua xem xét Bản án, tài liệu có trong hồ sơ vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy còn một số vi phạm sau:

Người tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa Bà Bùi Thị Hạnh, bà Nguyễn Thị Phương L và các con của bà A, ông V vào tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án.

Về thu thập chứng cứ: Tại 8.1 Điều 8 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918 ngày 27 tháng 6 năm 2014 ghi: “*Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả những người có tên trong hợp đồng ký vào văn bản hợp đồng và việc bàn giao xong giấy tờ liên quan hoặc về tài sản thế chấp...*”. Theo 8.1 Điều 8 bà A là người có tài sản ủy quyền cho bà D1 trong hợp đồng, nhưng bà A không ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà chỉ có một mình bà D1 đứng ra ký nhận rồi lại đóng dấu của Văn phòng công chứng A (BLSố 176), còn lại các hợp đồng trên bà D1 ký nhận mà lại không thấy đóng dấu của văn phòng công chứng A. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa được đối chiếu làm rõ.

Thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 07, diện tích 270m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/12/2007 cho bà bà Bùi Thị H; ngày 01/02/2008, bà Hạnh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương L; ngày 13/11/2009, thế chấp Ngân hàng N tại chi nhánh thị xã B, đến ngày 26/6/2014 mới xóa thế chấp. Nhưng bà L, bà A lại đứng ra lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/2010 có công chứng chứng thực và đến ngày 10/8/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thay tên cho bà A (BLSố 138,139,140). Vậy, trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất được bà Ly với bà A lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân thành phố B sang tên cho bà A, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tại liệu tại các Cơ quan có thẩm quyền để xem xét về thủ tục sang nhượng đất giữa bà L với bà A có đảm bảo về mặt trình tự pháp luật hay không, theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 3 năm 2020 chỉ có 197m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 270m², còn thiếu 73m² (BL số: 99,100).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 03 năm 2013 thể hiện thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 07, diện tích 197m², trên đất không có bất cứ tài sản gì, nhưng tại bản án sơ thẩm lại tuyên tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (BL số: 100). Ngoài ra, Tòa án chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông V và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 27 tháng 6 năm 2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng A số 05228 quyển số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 6 năm 2014 vô hiệu, một phần đối với quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền trên đất, không nêu rõ phần nào bị vô hiệu và phần nào không bị vô hiệu, dẫn đến khó thi hành án sau này.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Hữu V.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về nội D1 vụ án:

Ngày 03/7/2014, bà Bùi Thùy D1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 5221LAV201400764 với Ngân hàng N, theo hợp đồng các bên thỏa thuận: Bà D1 vay của ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng Thời hạn vay:12 tháng; lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn bằng 150% so với lãi trong hạn.

Đến thời hạn trả nợ bà D1 không trả tiền nợ cho ngân hàng mặc dù đã được nhắc nhở nhiều lần, ngày 25/7/2019 và ngày 29/7/2019 ngân hàng đã tiến hành làm

việc với bà D1, bà Hoàng Ngọc Vân A để yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp để xử lý nợ nhưng bà D1 và bà A không tự nguyện giao tài sản thế chấp để thanh toán tiền nợ cho ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ của người vay được quy định tại Điều 3, Điều 5 Hợp đồng tín dụng và Điều 3; Điều 4 của hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Bùi Thùy D1 phải trả cho ngân hàng tính đến ngày 14/5/2021 (ngày xét xử sơ thẩm) số tiền là 1.315.600.000 đồng. (Trong đó: Nợ gốc: 600.000.000 đồng, tiền lãi: 715.600.000 đồng (lãi trong hạn: 501.400.000 đồng, lãi quá hạn: 214.200.000 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 5221LAV201400764 ngày 03/7/2014 mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc) là có căn cứ cần chấp nhận.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 27/6/2014 bà Hoàng Ngọc Vân A đã ủy quyền cho bà Bùi Thùy D1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 với nội D1 bà Hoàng Ngọc Vân A ủy quyền cho bà Bùi Thùy D1 thực hiện các công việc như ký vào hợp đồng chuyển nhượng tặng cho và các giấy tờ có liên quan để chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục cần thiết thế chấp hoặc bảo lãnh bên thứ 3 thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn ngân hàng đối với quyền sử dụng thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 7, diện tích 270m² tại xã H, thành phố B. Bà Hoàng Ngọc Vân A thừa nhận việc cam kết tại phòng Công chứng việc bà ủy quyền cho bà D1 là có thật, ông Cao Hữu V không biết việc bà ủy quyền và cũng không ký vào bất cứ văn bản ủy quyền nào cho bà D1. Ý kiến của ông V, bà Vân A là có cơ sở, phù hợp với giấy ủy quyền đã được lập, công chứng ngày 27/6/2014.

Sau khi được uỷ quyền ngày 28/6/2014, bà Bùi Thùy D1 và Ngân hàng N ký kết với nhau hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đối với diện tích đất 270m², thửa đất số 374A, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640219 cho bà Bùi Thị Hạnh, đăng ký biến động cho bà Hoàng Ngọc Vân A ngày 10/8/2010.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A 05228, quyển số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2014: Khi tham gia giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trình tự, thủ tục thực hiện việc công chứng của Văn phòng Công chứng A đầy đủ và đúng theo quy định của pháp

luật về công chứng và các pháp luật khác có liên quan. Sau khi được công chứng thì tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B.

Tài sản thế chấp trong Hợp đồng thế chấp chỉ đứng tên bà Hoàng Ngọc Vân A là người chủ sở hữu, sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì đây là tài sản thuộc sở hữu chung của ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, việc định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của đồng sở hữu nhưng bà Hoàng Ngọc Vân A tự ý dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng N để đảm bảo cho bà D1 vay tiền mà không có ý chí và được sự đồng ý của ông V là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918 ngày 27/6/2014 chỉ có ý chí và sự đồng ý của bà Hoàng Ngọc Vân A nên vô hiệu một phần đối với phần quyền sở hữu, sử dụng của ông Cao Hữu V, là phù hợp với Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Điều 135, Điều 223 Bộ luật dân sự 2005.

Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918 ngày 27/6/2014 vô hiệu một phần đối với phần quyền sở hữu, sử dụng của ông Cao Hữu V nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong trường hợp bà D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của bà Hoàng Ngọc Vân A trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất với ông Cao Hữu V mà bà Hoàng Ngọc Vân A đã ghi trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 28/6/2014 sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241098918 ngày 27/6/2014 vô hiệu một phần, Hội đồng xét xử xét thấy: Văn phòng công chứng A, khi thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 đã tuân thủ đúng, đầy đủ về trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật về công chứng, quá trình công chứng bà Hoàng Ngọc Vân A có viết giấy cam kết tài sản riêng của bà, do đó văn phòng công chứng không có lỗi. Đối với bà Hoàng Ngọc Vân A khi công chứng đã viết giấy cam kết rằng tài sản của riêng bà dẫn đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 241098918 ngày 28/6/2014 vô hiệu một phần đã gây thiệt hại đến quyền lợi của Ngân hàng. Tuy nhiên, tại thời điểm giải quyết vụ án, giữa Ngân hàng và bà D1 chưa tiến hành các biện pháp thu hồi nợ nên chưa xác định được mức độ thiệt

hại để yêu cầu bồi thường. Sau khi xác định được thiệt hại, Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, cần chấp nhận nên không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H

Về án phí DSPT: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Cao Hữu V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Cao Hữu V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2021/DSST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 132, Điều 135, Điều 223, Điều 348, Điều 349, Điều 355, Điều 401, Điều 402, Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 466 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng các Điều 27, Điều 28 luật hôn nhân và gia đình năm 2000;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc bà Bùi Thùy D1 trả cho Ngân hàng N số tiền 1.315.600.000đ (Một tỉ, ba trăm mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) trong đó: Tiền gốc: 600.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 14/5/2021 là 715.600.000 đồng (lãi trong hạn: 501.400.000 đồng, lãi quá hạn: 214.200.000 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 5221LAV201400764 ngày 03/7/2014 mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi bà D1 thanh toán hết các khoản nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả cho ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A bản chính giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AL640219 cấp ngày 25/12/2007 cho bà Bùi Thị Hạnh, đăng ký biến động cho bà Hoàng Ngọc Vân A ngày 10/8/2010.

Trong trường hợp bà Bùi Thùy D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của bà Hoàng Ngọc Vân A trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A mà bà Hoàng Ngọc Vân A đã ghi cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 28/6/2014 sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hữu V.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 241098918 ngày 27/6/2014, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A số 05228, quyển số 6 CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 vô hiệu một phần đối với phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của ông Cao Hữu V trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Cao Hữu V, bà Hoàng Ngọc Vân A.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Bùi Thùy D1 phải chịu 1.000.000 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng N 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Bùi Thùy D1.

[4] Về án phí:

[4.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Bùi Thùy D1 phải chịu 51.468.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 22.939.000 đồng Ngân hàng N đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0002209 ngày 12/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngân hàng N còn được nhận lại số tiền 22.639.000 đồng.

- Ông Cao Hữu V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0013493 ngày 04/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[4.2]. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Cao Hữu V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 200.000 tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu số 0004204, ngày 11/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết