

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 36/2022/DS - PT

Ngày 04 - 4 - 2022

“V/v Tranh chấp liên quan đến yêu  
cầu tuyên bố văn bản công chứng  
vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín  
dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử  
dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Tống Văn Viên

Ông Lê Thành Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà  
Trần H Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 11  
năm 2021 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng  
vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của  
Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2021/QĐ-PT ngày 06  
tháng 12 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 84/TB – TA ngày 01  
tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Sơn Thị Chane T, sinh năm: 1971 (có mặt);

2. Ông Thạch Châm R, sinh năm: 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông Thạch Châm R: Bà Sơn Thị Chane T, sinh  
năm 1971. Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022 (có mặt).

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Diệp Minh T  
– Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh.

**- Bị đơn:**

1. Văn phòng Công chứng L.

Địa chỉ: Số 02 đường T, phường M, thành phố V, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Quốc P– Trưởng văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trường S, sinh năm 1984; địa chỉ: Khóm M, phường N, thành phố V, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2. Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Địa chỉ: 48C K, khóm M, phường B, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Quốc T1– Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Vinh Q – Trưởng phòng tín dụng. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2020 (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 408, khóm B, phường M, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Phạm Thành T2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Thạch Rắc Sa M, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4. Ông Thạch Bé T3, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện hợp pháp của ông Thạch Rắc Sa M, ông Thạch Bé T3: Bà Sơn Thị Chane T, sinh năm 1971. Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022.

- *Người phiên dịch tiếng Khmer:* Ông Thạch Hiền công tác tại Bảo Tàng tổng hợp tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Văn phòng Công chứng L, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R trình bày:*

Vào năm 2016, vợ chồng bà Sơn Thị Chane T, ông Thạch Châm R có nhu cầu vay vốn và được người thân giới thiệu ông Phạm Thành T2 giúp làm thủ tục vay vốn. Ông, bà có đưa hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 452, 455, tổng diện tích 624m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh do bà Chane T đứng tên để nhờ ông T2 giúp ông, bà làm thủ tục thế chấp vay 50.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, mục đích để chăn nuôi bò. Ngày 22/4/2016, ông T2 kêu ông, bà đến Văn phòng Công chứng L để ký hợp đồng thế chấp vay tiền và ông, bà đến ký theo yêu cầu của ông T2. Sau khi ký hợp đồng thế chấp khoảng 02 tháng thì ông T2 có đưa cho ông, bà số tiền 25.000.000 đồng và lấy lại 5.000.000 đồng tiền công, tiếp sau đó 02 tháng thì ông T2 đưa tiếp 25.000.000 đồng và cũng lấy lại 5.000.000 đồng tiền công. Sau đó ông T2 nhiều lần xuống nhà thu tiền lãi cho đến khi người của Quỹ tín dụng xuống gặp ông, bà và nói với ông, bà đừng giao tiền lãi cho ông

T2 mà đến Quỹ tín dụng đóng lãi. Từ đó ông, bà đến Quỹ tín dụng đóng lãi cho đến khi được cán bộ Quỹ tín dụng cho biết người vay không phải là ông, bà mà là người khác là bà Trần Thị H, vay số tiền 180.000.000 đồng chứ không phải vay 50.000.000 đồng. Khi biết được việc này ông, bà không đồng ý, bởi vì trên thực tế ông, bà không hề quen biết gì bà Trần Thị H. Ông, bà khẳng định là không biết Hợp đồng thế chấp số 43/4/2016 ký ngày 22/4/2016 với nội dung thế chấp cho bà Trần Thị H vay số tiền 180.000.000 đồng và cũng không biết gì về Hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ký ngày 22/4/2016 (*Hợp đồng tín dụng*) giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B với bà Trần Thị H. Việc ông, bà ký tên vào hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tin lời ông Phạm Thành T2. Tại thời điểm ký hợp đồng bà Sơn Thị Chane T không biết chữ, ông Thạch Châm R chỉ học hết lớp 2, cả hai ông, bà là người dân tộc Khmer không am hiểu pháp luật nhưng tại phòng công chứng không giải thích quyền và nghĩa vụ gì, ông bà không biết công chứng viên là ai. Khi ký hợp đồng, ông bà không được ai đọc lại nội dung và phiên dịch cho nghe nên nhầm lẫn nghĩ rằng ông, bà ký hợp đồng thế chấp để bản thân ông, bà vay 50.000.000 đồng. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu:

Yêu cầu Tòa tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng số 1532, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L về việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B và tuyên vô hiệu nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016.

Yêu cầu Tòa tuyên hủy hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa bên vay là bà Trần Thị H và bên cho vay nhận thế chấp cầm cố là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B trả lại cho ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 145218, BU 145220 cấp cho bà Sơn Thị Chane T ngày 06/9/2014.

*Theo đơn phản tố, yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B trình bày:* Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 do bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R địa chỉ ấp M, xã C, huyện T tỉnh Trà Vinh, dùng tài sản thế chấp bảo lãnh cho bà Trần Thị H vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B số tiền: 180.000.000đ theo hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 (số hợp đồng kế toán theo dõi là số 71/4/2016 ngày 23/4/2016), lãi suất 1,66%/tháng, lãi quá hạn 2,49%/tháng, ngày nhận tiền 23/4/2016, hạn trả ngày 23/4/2017, mục đích vay vốn: Sửa nhà ở, chăn nuôi bò. Nợ vay đã quá hạn. Tài sản thế chấp gồm: Đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm khác diện tích 624m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh, thuộc thửa đất số 452, 455, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 145218, BU 145220 được Ủy ban Nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 22/8/2014 do bà Sơn Thị Chane T đứng tên.

Nay bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R yêu cầu hủy Hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 (Số 71/4/2016) ngày 22/4/2016 và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 (Số 71/4/2016) ngày 22/4/2016, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B có ý kiến và yêu cầu như sau:

Không đồng ý hủy Hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 (Số 71/4/2016) ngày 22/4/2016 giữa bên vay là bà Trần Thị H và bên cho vay là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B vì bà H đã thống nhất các điều khoản, nội dung nêu trong hợp đồng tín dụng và đồng ý ký tên vào hợp đồng tín dụng. Đồng thời bà H cũng đã ký nhận tiền vay với số tiền 180.000.000đ theo phiếu chi số 0020/PC ngày 23/4/2016 tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 vì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này được các bên thống nhất nội dung và ký tên vào hợp đồng, hợp đồng này được Văn Phòng Công Chứng L chứng nhận theo văn bản số 1532 ngày 22/4/2016 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện Châu Thành đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B số tiền vốn gốc là 180.000.000đ và tiền lãi là 243.043.400đ (tính từ ngày 27/5/2016 đến ngày 07/5/2021) và tiền lãi phát sinh phải trả từ ngày 08/5/2021 đến khi trả hết nợ theo lãi suất quá hạn ghi trên hợp đồng tín dụng. Nếu bà Trần Thị H không trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 để thu hồi nợ.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 04/3/2019, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng L ông Kiều Quốc P trình bày:* Sau khi xem xét hồ sơ hợp lệ công chứng viên là ông Kiều Quốc P tiến hành công chứng theo quy định của Luật công chứng. Tuy nhiên trong quá trình đánh máy và phát hành lời chứng, nhân viên đánh máy đã sơ xuất đánh tên của công chứng viên khác vào lời chứng, đây là lỗi kỹ thuật, theo Luật công chứng cho phép được sửa lỗi và đóng dấu khi phát hiện sai. Việc sửa lỗi không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người tham gia hợp đồng, giao dịch. Theo hợp đồng nêu trên thì phần nội dung không thay đổi, về mặt thủ tục các bên ký tên vào hợp đồng đầy đủ. Tiền vay do đương sự nhận và ký bên Quỹ tín dụng B nên Văn phòng Công chứng L không chịu trách nhiệm về vấn đề khởi kiện mà ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T tranh chấp với Quỹ tín dụng B, do đó Văn phòng Công chứng L nhận thấy yêu cầu vô hiệu văn bản công chứng của nguyên đơn là không có cơ sở.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị H trình bày:* Do quen biết ông Phạm Thành T2 nên vào năm 2016 bà được ông T2 nhờ đứng tên ký hợp đồng vay tiền từ ông tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, do tài sản thế chấp là của người khác nên bà đồng ý. Bà không biết người thế chấp tài sản

và người sử dụng vốn vay là ai, khi ký tên bà không biết số tiền vay ghi trong hợp đồng là bao nhiêu, bà không có nhận tiền vay cũng không biết ai là người nhận tiền. Nay Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B yêu cầu bà thanh toán số tiền 180.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 (Số 71/4/2016) ngày 22/4/2016 giữa bên vay là bà với bên cho vay là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B vì thực tế bà không có vay và nhận tiền vay từ Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/10/2020, ông Phạm Thành T2 trình bày:* Ông có giúp cho ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T vay tiền của quỹ tín dụng B bằng hình thức nhờ bà Trần Thị H đứng tên vay, còn tài sản thế chấp là của ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T, thời gian ký kết hợp đồng ông không nhớ, số tiền vay ông cũng không nhớ. Ông không có sử dụng chung vốn vay với ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T và bà Trần Thị H, còn giữa họ có phân chia tiền như thế nào thì ông không biết. Về tờ giấy ghi danh sách nhận tiền ông Châm R cung cấp có chữ ký của ông thì ông không nhớ rõ nhưng ông xác định đây là khoản tiền của hợp đồng vay khác trước đó, ông đã thanh toán xong và không còn liên quan tiền bạc gì đến bà H và ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 71, Điều 86, Điều 92, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127; Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 92, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 40, Điều 46, Điều 47, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1532, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L về việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B vô hiệu và nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 vô hiệu.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B trả lại cho ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 145218, BU 145220 cấp cho bà Sơn Thị Chane T ngày 06/9/2014 và làm thủ tục xóa thế chấp cho ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, buộc bà Trần Thị H trả số tiền vay vốn gốc là 180.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 27/5/2016 đến ngày 07/5/2021 là 243.043.400 đồng.

Kể từ ngày 08/5/2021 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa bên vay là bà Trần Thị H và bên cho vay nhận thế chấp cầm cố là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021, bị đơn Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016, buộc bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R thực hiện nghĩa vụ đã ký kết tại hợp đồng thế chấp trên, trường hợp bà Trần Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, bị đơn Văn phòng Công chứng L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 07 tháng 6 năm 2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo, vị Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ý chí của ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T chỉ thế chấp hai thửa đất để vay số tiền 50.000.000 đồng, nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện bà Chane T, ông Châm R thế chấp hai thửa đất để vay số tiền 180.000.0000 đồng là không đúng với ý chí của bà Chane T, ông Châm R. Bà Chane T, ông Châm R là người không biết chữ, không nghe rõ tiếng Việt, khi công chứng hợp đồng thế chấp Công chứng viên không mời người làm chứng, người phiên dịch là không đúng quy định của pháp luật về công chứng. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng công chứng cũng thừa nhận trường hợp của bà Chane T, ông Châm R là phải có người

phiên dịch, người làm chứng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

*Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 do bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R ký với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B được bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R đồng ý ký tên. Văn bản công chứng số 1532, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L kèm với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có lỗi đánh nhầm tên công chứng viên nhưng về nội dung không thay đổi do ý chí của nguyên đơn muốn thế chấp tài sản để được vay tiền. Hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 giữa bà Trần Thị H ký với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B để vay số tiền 180.000.000 đồng, người ký nhận tiền là bà H nhưng quá trình giải quyết vụ án bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R thừa nhận có nhận số tiền 50.000.000 đồng tiền vay và đi đóng lãi được 08 lần trên số tiền 50.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B. Tại phiên tòa ngày 29/01/2021 và ngày 07/5/2021 ông Thạch Châm R khai khi ký hợp đồng tín dụng có thấy hợp đồng ghi số tiền 180.000.000 đồng nhưng ông vẫn ký vì muốn được vay tiền nên thể hiện ý chí bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R muốn thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng công chứng thừa nhận đối với trường hợp của bà Chane T, ông Châm R là người không biết chữ và người dân tộc không rành tiếng Việt phải có người phiên dịch hoặc người làm chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 284 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B với bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R. Nguyên đơn bà Sơn Thị Chane T và ông Thạch Châm R phải chịu trách nhiệm về tài sản thế chấp trên số tiền 50.000.000 đồng đã nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, Văn phòng Công chứng L, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Sơn Thị Chane T là người không biết chữ (*thể hiện bà Chane T chỉ viết được chữ Tha trong hợp đồng thế chấp, còn họ tên do ông Châm R viết thay*), ông Thạch Châm R mới học đến lớp 2, với nội dung các điều khoản ghi trong hợp đồng thế chấp số 43/4/2016 thì thực tế không thể

nào bà Chane T, ông Châm R đọc lại toàn bộ và hiểu hết nội dung hợp đồng trên được. Trong khi đó trong phần lời chứng của Công chứng viên thể hiện “*Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng ...*”, điều này là không phù hợp với khả năng đọc hiểu của bà Chane T, ông Châm R. Theo lời chứng trên thì nội dung của hợp đồng thể chấp được truyền tải đến bà Chane T, ông Châm R qua hành động đọc hiểu của bà Chane T, ông Châm R nhưng thực tế bà Chane T, ông Châm R không có khả năng này. Như vậy, cho thấy lời khai của bà Chane T, ông Châm R cho rằng không biết nội dung hợp đồng thể chấp là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S là người đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng Công chứng L thừa nhận đối với trường hợp của bà Chane T, ông Châm R là phải có người phiên dịch, người làm chứng nên khi công chứng hợp đồng thể chấp Công chứng viên không mời người làm chứng, người phiên dịch là không đúng theo quy định của Luật công chứng.

[2] Xét về ý chí của bà Chane T khi thế chấp 02 thửa đất 452, 455, qua xem xét các chứng từ thu tiền lãi của Quỹ tín dụng thể hiện ông Châm R, bà Chane T chỉ đóng lãi trên số tiền 50.000.000 đồng với số tiền lãi 13.789.000 đồng (Bút lục 159 - 163). Ngoài ra, lời khai của cán bộ Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B cho rằng, khi đến yêu cầu bà Chane T đóng lãi thì bà Chane T cũng cho rằng chỉ có vay 50.000.000 đồng và Quỹ tín dụng cũng đồng ý cho bà Chane T đóng lãi trên số tiền 50.000.000 đồng (Bút lục 145 - 148). Từ đó cho thấy, ý chí thế chấp 02 thửa đất của bà Chane T là để vay số tiền 50.000.000 đồng chứ không phải thế chấp để vay số tiền 180.000.000 đồng. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của ông Châm R là khi ký hợp đồng thế chấp mặc dù ông có biết trong hợp đồng thế chấp ghi số tiền vay 180.000.000 đồng nhưng vì chỉ nghĩ mình chỉ vay 50.000.000 đồng, không có bảo lãnh cho người khác vay nên ông không có nói cho bà Chane T biết.

[3] Trong phần lời chứng của công chứng viên của hợp đồng thế chấp thể hiện người nhân danh công chứng viên là ông Nguyễn Trường T4 nhưng chữ ký tên là ông Kiều Quốc P. Mặc dù Văn phòng công chứng L cho rằng đây là sơ xuất do đánh máy nhưng điều này cũng cho thấy Công chứng viên có thật sự làm đúng quy trình theo quy định của pháp luật về công chứng không; trước khi công chứng Công chứng viên có tìm hiểu bà Chane T, ông Châm R có biết chữ, có nghe rõ, hiểu được tiếng Việt không; bà Chane T, ông Châm R thật sự có được giải thích về quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng hay không.

[4] Từ những phân tích trên [1], [2], [3] có cơ sở khẳng định bà Chane T, ông Châm R khi ký hợp đồng thế chấp số 43 ngày 22/4/2016 thế chấp 02 thửa đất 452, 455 là để bảo đảm cho khoản tiền vay 50.000.000 đồng, còn việc trong hợp đồng thế chấp ghi bảo đảm cho số tiền vay là 180.000.000 là ngoài ý chí của bà Chane T, ông Châm R. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B. Bởi vì ý chí của bà Chane T, ông Châm R thế chấp 02 thửa đất 452, 455 để bảo đảm cho khoản



tiền vay 50.000.000 đồng, đáng lẽ ra cấp sơ thẩm phải công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng thế chấp đối với khoản tiền 50.000.000 đồng trong khoản vay 180.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016.

[5] Đối với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, mặc dù Quỹ tín dụng là người thứ ba ngay tình nhưng thời điểm khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Do đó, đối với phần quyền sử dụng đất thế chấp vượt số tiền 50.000.000 đồng trong khoản vay 180.000.000 đồng sẽ bị vô hiệu.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng L, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, sửa bản sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, Văn phòng công chứng L.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS - ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, 122, 123, 127, 131; Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 92, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 40, Điều 46, Điều 47, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1532, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 vô hiệu.

Tuyên bố văn bản công chứng số 1532, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L vô hiệu một phần.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 vô hiệu một phần, phần thế chấp quyền sử dụng đất vượt số tiền 50.000.000 đồng trong số tiền vay 180.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 vô hiệu; phần thế chấp quyền sử dụng đất đối với số tiền 50.000.000 đồng trong số tiền vay 180.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

Buộc bà Trần Thị H trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B số tiền vay vốn gốc là 180.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 27/5/2016 đến ngày 07/5/2021 là 243.043.400 đồng.

Kể từ ngày 08/5/2021, bà Trần Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số: 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ tín dụng cho vay thì lãi suất mà bà Trần Thị H phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng cho vay.

Trường hợp bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên bán đấu giá đối với tài sản thế chấp là: Thửa đất 452, 455, tổng diện tích 624m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 48, cùng tọa lạc ấp M, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh để ưu tiên thanh toán số nợ vay 50.000.000 đồng trong số tiền vay 180.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22/4/2016 và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ vay 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tín dụng, thế chấp và cầm cố số 43/4/2016 ngày 22 tháng 4 năm 2016 giữa bên vay là bà Trần Thị H và bên cho vay nhận thế chấp cầm cố là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Thạch Châm R, bà Sơn Thị Chane T 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016847 ngày 27/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B phải chịu 300.000 đồng án phí. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.263.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002787 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B được hoàn trả lại số tiền là 7.963.000 đồng.

Buộc Văn phòng Công chứng L phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B, Văn phòng Công chứng L không phải chịu. Hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở B 300.000 đồng tiền tạm ứng phúc thẩm theo biên lai số: 0005885 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả lại cho Văn phòng Công chứng L 300.000

đồng tiền tạm ứng phúc thẩm theo biên lai số: 0005916 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

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

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND TP Trà Vinh;
- Chi cục THADS TP Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, THCTP.

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

**Đặng Văn Hùng**