

Bản án số: **228/2021/DS-ST**  
Ngày: 12/11/2021  
“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng thế chấp vô hiệu,  
Hợp đồng vay”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phong Phi

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Lợi

Ông Phan Phước Tân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lâm Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 9 và 12 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 406/2019/TLST-DS, ngày 04 tháng 11 năm 2019 về vụ án: “yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, hợp đồng vay” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 487/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967, Cư trú: số nhà 1024, tổ 11, ấp Phú Thành, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang. Nơi ở hiện nay: Ấp Phước Hòa, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền cho ông L là:*

1. Ông Lê Hùng Tuấn, sinh năm 1981; Cư trú: ấp An Hưng, thị trấn An Phú, huyện An Phú, An Giang.

2. Bà Nguyễn Thị Diễm Trang, sinh năm 1987; Cư trú: ấp Phú Thạnh, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang. Nơi ở hiện nay: Ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Trường, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018 của UBND thị trấn An Phú, huyện An Phú, An Giang.

- *Bị đơn*: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – địa chỉ: số 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Người đại diện là ông Phan Đức Tú- Tổng giám đốc BIDV, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành Tín, sinh năm 1971-Phó giám đốc BIDV Bắc An Giang, địa chỉ: tổ 14, Quang Trung, phường Châu Phú B, Tp Châu Đốc, An Giang. Ủy quyền lại cho ông Nguyễn Tấn Sĩ, Võ Thành Đạt, Lê Chí Trung, theo văn bản ủy quyền số 1177/GUQ-BIDV.BAG ngày 27/10/2021. (Viết tắt Ngân hàng BIDV)

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

1. Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu; địa chỉ: Ấp Phú Hiệp, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang. (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Diễm Trang, sinh năm 1987;

3. Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy, sinh năm 1995;

4. Ông Võ Chí Hùng, sinh năm 1980;

Cùng cư trú: Ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Trường, huyện An Phú, An Giang.

5. Ông Phạm Trần Quốc Đạt, sinh năm 1985; Cư trú: Ấp Phú Hòa, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang.

6. Bà Nguyễn Thị Diễm Thu, sinh năm 1986; công tác tại: UBND xã Phú Hữu, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

7. Bà Phạm Thị Kiều, sinh năm 1993; công tác tại: UBND xã Phú Hữu, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

8. Văn Phòng đăng ký đất đai Chi nhánh An Phú; Địa chỉ: Đường Thoại Ngọc Hầu, thị trấn An Phú, huyện An Phú, An Giang. (có đơn xin vắng mặt)

9. Văn Phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên nay là (Văn phòng công chứng Võ Duy Thề); Địa chỉ: Số 39, Quang Trung, Phường Châu Phú B, Tp Châu Đốc, An Giang. (có đơn xin vắng mặt)

10. Ông Cao Xuân Diệu, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp Phú Hòa, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang. (có đơn xin vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai với các tài liệu chứng cứ kèm theo của Nguyên đơn bà Trước trình bày:

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Lê Hùng Tuấn trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/7436746/HĐBĐ ngày 08/11/2016 vô hiệu, với lý do hợp đồng thế chấp không có ông L là chồng bà mai cùng ký tên thế chấp tài sản, giữa ông L và bà Mai là hôn nhân thực tế trước ngày 01/01/1987. Đối với hợp đồng số 01/2016/9298566/HĐBĐ ngày 29/12/2016 số: 01/2017/9298566/SĐBS với bên thứ ba là ông Võ Chí Hùng không có yêu cầu.

Đại diện cho bị đơn Ngân hàng BIDV trình bày: Bà Mai ký hợp đồng thế chấp tài sản vào ngày 08/11/2016. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa hai bên được thực

hiện bằng văn bản, phía Ngân hàng cho vay 2.050.000.000 đồng vốn, thời hạn 12 tháng. Lãi suất được tính 8,25%/năm.

Thế chấp của bên vay (bà Mai) là 06 giấy chứng nhận QSD đất số 01/2016 gồm: Giấy thứ nhất 7.019 m<sup>2</sup>, giấy thứ hai diện tích 16.057 m<sup>2</sup>, giấy thứ ba diện tích 11.479 m<sup>2</sup>, giấy thứ tư diện tích 5493 m<sup>2</sup>, giấy thứ năm diện tích 5821m<sup>2</sup>, giấy thứ sáu 458,1 m<sup>2</sup>. Ngân hàng cho vay với tinh thần tự nguyện và ngay tình do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên của bà Mai và có sự xác nhận độc thân cho bà Mai của UBND xã Phú Hữu, do vậy Ngân hàng cho vay là đúng quy định, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không căn cứ. Ngân hàng khởi kiện hợp đồng tín dụng đối với phía hàng thừa kế của bà Mai là Nguyễn Thị Diễm Trang, Nguyễn Thị Diễm Thuý và bên thế chấp thứ ba là ông Võ Chí Hùng theo quy định pháp luật, tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng xác định không khởi kiện ông L chỉ khởi kiện bà Trang và bà Thuý là con của bà Mai.

Về phía UBND xã Phú Hữu xác nhận tình trạng hôn nhân sai quy định là do UBND xã tự chịu trách nhiệm, phía Ngân hàng chỉ làm đúng theo thủ tục cho vay dựa trên xác nhận tình trạng hôn nhân của UBND xã Phú Hữu, do đó nếu có thiệt hại thì đề nghị Tòa án xem xét thiệt hại của các bên để xử lý cho Ngân hàng.

Ngân hàng chỉ khởi kiện các thừa kế của bà Mai là bà Trang, bà Thuý phải thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng với số tiền vốn tính đến ngày 09/11/2021 là 2.050.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 628.638.699 đồng và tiền lãi quá hạn 231.493.870 đồng tổng cộng là 2.910.132.569 đồng. (Hai tỷ, chín trăm mười triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Diễm Thu trình bày: Vào ngày 05/5/2016 bà Mai đến UBND xã Phú Hữu liên hệ gặp bà để xin làm giấy xác nhận độc thân, bà cũng có trao đổi với bà Mai về tình trạng hôn nhân của bà Mai là chưa đủ điều kiện, bà cũng trả lời là sẽ xác minh lại, lúc này bà Mai cũng nói là đã có chồng và chồng hiện giờ đang trong tình trạng mất năng lực hành vi dân sự, bà cũng trao đổi thêm về trường hợp của bà Mai là phải đến tòa giải quyết ly hôn thì mới xác nhận độc thân được. Bà Mai năn nỉ bà giúp làm độc thân để chiều bà giải ngân ở Ngân hàng, bà không đồng ý làm. Sau đó phía lãnh đạo cơ quan mời bà vào làm việc, nghe thông tin là phía Ngân hàng có gọi điện thoại cho lãnh đạo là ông Cao Xuân Diệu để kêu làm giấy độc thân cho bà Mai. Phía lãnh đạo la bà sao không làm cho bà Mai. Sau đó bà gọi điện thoại đến phòng Tư pháp huyện hỏi về trường hợp này, thì phía Phòng tư pháp không cho xác nhận tình trạng như vậy, nhưng do phía lãnh đạo chỉ đạo làm nên bà phải thực hiện theo là xác nhận tình trạng độc thân cho bà Mai, trong khi bà Mai chưa ly hôn. Phía lãnh đạo cũng chỉ đạo bà làm theo giống như trường hợp của anh Đạt, bà làm trong tình trạng bị ép bành hoàn toàn không muốn. Về vụ án giữa ông L với Ngân hàng bà không ý kiến, nhưng về xác nhận độc thân cho bà Mai là do có sự tham gia ý kiến của Ngân hàng với phía Lãnh đạo UBND xã Phú Hữu, sau đó lãnh đạo là ông Cao Xuân Diệu mới chỉ đạo bà làm giấy đó cho bà Mai nên bà mới làm như vậy.

Ông Cao Xuân Diệu trình bày: Nhằm nâng cao sự hài lòng của người dân nên ông đã chỉ đạo phải làm cho dân chủ phần kiểm tra xác nhận phải do cán bộ chuyên môn kiểm tra xem xét, vì vậy đối với giấy xác nhận độc thân của bà Mai thì cán bộ chuyên môn phải chịu trách nhiệm. Phân ký giấy xác nhận cho bà Mai như vậy ông xác nhận Ủy ban nhân dân xã trong việc này là không đúng, ông xin nhận sai trong việc này. Trước đó do bà Nguyễn Thị Thu Thủy phó Chủ tịch UBND xã Phú Hữu đã ký xác nhận giấy độc thân cho bà Mai nên ông dựa vào đó chỉ đạo rồi ký tiếp theo khi đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch. Còn việc tranh chấp giữa ông L và Ngân hàng BIDV ông không có ý kiến.

Văn phòng công chứng Lâm Ngọc Hên, hiện tại đã đổi tên thành Văn phòng công chứng Võ Duy Thế xin không tham gia phiên tòa.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Về nội dung vụ án: sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và thủ tục tố tụng nhận thấy, nguyên đơn ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 01/2016/7436746/HĐBĐ ngày 08/11/2016 là vô hiệu, nhận thấy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp là tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L và bà Mai (hôn nhân thực tế), căn cứ theo Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung hợp nhất, không phải tài sản chung sở hữu theo phần, khi định đoạt tài sản của vợ chồng thì phải là cả hai cùng định đoạt, do đó bà Mai ký thế chấp chỉ có bà mà không có ông L nên hợp đồng này là vô hiệu.

Về phía bị đơn, Ngân hàng BIDV có yêu cầu khởi kiện bà Trang và bà Thúy mà không khởi kiện ông L thì đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc Trang và Thúy trả nợ theo hợp đồng tín dụng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Mai để lại.

### **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 quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn ông L khởi kiện Ngân hàng yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp 01/2016/9298566/HĐBĐ ngày 29/12/2016 giữa Ngân hàng BIDV và bà Võ Thị Tuyết Mai là vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, Điều 407 Bộ luật dân sự 2015.

Bị đơn Ngân hàng BIDV có đơn khởi kiện yêu cầu buộc thừa kế của bà Võ Thị Tuyết Mai là Nguyễn Thị Diễm Trang và Nguyễn Thị Diễm Thúy liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn

mức số 01/2017/7436746/HĐTD ngày 23/11/2017 với số tiền vay là 2.050.000.000 đồng mục đích bổ sung mua bán lúa gạo, nên xác định là hợp đồng vay trong giao dịch dân sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ngày 15/8/2018 Tòa án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án dân sự số 153/2018/TLST-DS yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, giữa nguyên đơn Nguyễn Văn L, bị đơn Ngân hàng BIDV.

Ngày 04/11/2019 Tòa án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án dân sự số 406/2019/TLST-DS tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giữa nguyên đơn Ngân hàng Ngân hàng BIDV bị đơn là Nguyễn Thị Diễm Trang, Nguyễn Thị Diễm Thúy.

Về nhập vụ án: Ngày 29/11/2019 Tòa án nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định số 460/2019/QĐ-NVA về việc nhập vụ án thụ lý số 153/2018/TLST-DS về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, vào vụ án thụ lý vụ án dân sự số 406/2019/TLST-DS về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Nhận thấy việc nhập vụ án đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được triệt để vì hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản có mối quan hệ nhau và có cùng đương sự.

Về tư cách đương sự sau khi nhập vụ án: Ngày 29/11/2019 Tòa án nhân dân huyện An Phú ban hành thông báo 1190/TB-TA về việc xác định lại tư cách tố tụng của đương sự do nhập vụ án. Căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xác định:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L,

Bị đơn có yêu cầu độc lập với người liên quan: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV), (gọi tắt là Ngân hàng BIDV)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị Diễm Trang, Nguyễn Thị Diễm Thúy, Võ Chí Hùng; UBND nhân dân xã Phú Hữu, Ông Phạm Trần Quốc Đạt, sinh năm 1985; Bà Nguyễn Thị Diễm Thu, Bà Phạm Thị Kiều, Ông Cao Xuân Diệu,

Văn Phòng đăng ký đất đai Chi nhánh An Phú; Văn Phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên nay là (Văn phòng công chứng Võ Duy Thế);

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 01/2016/9298566/HĐBĐ ngày 29/12/2016 là vô hiệu.

Căn cứ khởi kiện,

- Ông L cho rằng tài sản thế chấp là 06 quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà Mai, ông và bà Mai là vợ chồng sống chung từ năm 1986 (hôn nhân thực tế trước ngày 01/01/1987) và quá trình chung sống có con chung Nguyễn Thị Diễm Trang sinh ngày 25/3/1987 (chứng minh thời điểm sống chung và thụ thai đến ngày sinh Nguyễn Thị Diễm Trang là trước ngày

01/01/1987). Từ đó đến nay bà Mai và ông L chưa ra Tòa án để ly hôn, chấm dứt quan hệ vợ chồng, tài sản.

- 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liên kết với đất số CH02400PL, số phát hành BG 746606 do UBND huyện An Phú cấp ngày 10/11/2011. Bà Võ Thị Tuyết Mai có đính chính lại số CMND được văn phòng đăng ký đất đai An Phú xác nhận ngày 18/05/2016, diện tích 7.019 m<sup>2</sup>;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00693 QSDĐ/bL, số phát hành U237730 do UBND huyện An Phú cấp ngày 24/05/2002, diện tích 16.657 m<sup>2</sup>

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02468 QSDĐ/pL, số phát hành O918877, do UBND huyện An Phú cấp ngày 01/11/1999, diện tích đất 11.479 m<sup>2</sup>;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác liên kết với số đất CS06716, số phát hành CE160341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 29/08/2016, tích diện đất 5.493 m<sup>2</sup>;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác liên kết với số đất CS06717, số phát hành CE 160314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 29/08/2016, tích diện đất 5,821 m<sup>2</sup>;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00673 dL, số phát hành AN034024, do UBND huyện An Phú cấp ngày 16/10/2008, diện tích đất 458,1 m<sup>2</sup>;

Tất cả các giấy chứng nhận này, là tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L và bà Mai, các bên không có văn bản nào chứng minh hay xác nhận là tài sản riêng của bà Võ Thị Tuyết Mai, theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình: “Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”. “Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng”.

Điều 213 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia”. “Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung”. “Vợ chồng thỏa thuận hoặc uỷ quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung”. “Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án”.

Do đó các quyền sử dụng đất có trong thời kỳ hôn nhân đây là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng, không phải là tài sản chung theo phần, quyền định đoạt (thể chấp) là của cả hai vợ và chồng, Tòa án không thể tuyên bố hợp đồng thể chấp vô hiệu một phần (vì chưa thể xác định được phần nào của ông L phần nào của bà Mai, do các bên chưa có thỏa thuận phân chia hoặc Quyết định của Tòa án phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân).

[4] Xét yêu cầu độc lập của bị đơn Ngân hàng BIDV:

Buộc Thừa kế của bà Võ Thị Tuyết Mai là bà Nguyễn Thị Diễm Trang, Nguyễn Thị Diễm Thúy phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng 01/2017/7436746/HĐTD ngày 23/11/2017.

Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện ngày 04/11/2019, Ngân hàng BIDV đã biết được ông L đang kiện Ngân hàng về tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, tuy nhiên, Ngân hàng BIDV không có yêu cầu ông Nguyễn Văn L cùng thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, quá trình làm việc Tòa án cũng đã giải thích về việc kiện các hàng thừa kế của bà Mai gồm (ông L, bà Trang, bà Thúy). Tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng cũng xác định không có yêu cầu ông L cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại. Do đó, chỉ buộc thừa bà Nguyễn Thị Diễm Trang, Nguyễn Thị Diễm Thúy cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của bà Võ Thị Tuyết Mai để lại.

Buộc ông Võ Chí Hùng thực hiện nghĩa vụ bảo đảm Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản bên thứ ba số 01/2016/9298566/HĐBĐ ngày 29/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang với Ông Võ Chí Hùng, bên được bảo đảm là Bà Võ Thị Tuyết Mai, được công ty chứng nhận Phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên ngày 09/01/2017 và thanh lý giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai chỉ An Phú ngày 09/01/2017. Tài sản là giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác liên kết với đất số CS06715, số phát hành CE 160313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 29/08/2016, giao diện tích đất 11.332 m<sup>2</sup> mang tên Võ Chí Hùng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng, buộc cá nhân tổ chức có liên quan có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng, Tòa án nhận định, theo quy định pháp luật khi khởi kiện bồi thường thiệt hại thì phải có thiệt hại xảy ra, hiện tại thì Ngân hàng chưa xác định được thiệt hại của mình là bao nhiêu (đơn khởi kiện yêu cầu làm rõ trách nhiệm cá nhân), do đó không có căn cứ xem xét yêu cầu này, nếu sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng xác định được thiệt hại thì có quyền làm đơn khởi kiện để yêu cầu các cá nhân, tổ chức có liên quan đến thiệt hại để bồi thường theo quy định.

[5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Ngân hàng (cán bộ tín dụng), đã không xác minh tài sản thế chấp có nguồn gốc thế nào, có hộ khẩu (có tên ông Nguyễn Văn L), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Võ Thị Tuyết Mai (không phải bà Võ Thị Tuyết Mai, hay hộ bà Võ Thị Tuyết Mai), sau khi trích lục hồ sơ cấp giấy thì cấp cho vợ chồng và các thành viên hộ khẩu, nhân viên tín dụng ngân hàng, thiếu trách nhiệm khi kiểm tra hộ khẩu cũng có ông Hùng, khi kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng cần phải làm rõ chủ sử dụng, nhưng do không xác minh làm rõ trước khi ký kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

UBND xã Phú Hữu xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Võ Thị Tuyết Mai không đúng theo quy định, không kiểm tra thông tin về tình trạng hôn nhân của bà Mai và ông Hùng (không xem có bản án hay quyết định ly hôn của Tòa án có thẩm

quyền) mà cấp giấy xác nhận độc thân cho bà Võ Thị Tuyết Mai, dẫn đến thủ tục cho vay và thế chấp không đúng quy định.

- Bà Võ Thị Tuyết Mai đã khai báo không đúng khi làm thủ tục xác nhận tình trạng hôn nhân và khai báo với Ngân hàng không đúng tình trạng quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp.

- Văn Phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên nay là (Văn phòng công chứng Võ Duy Thế cũng có nghĩa vụ về việc cung cấp dịch vụ công chứng chứng thực nhưng không kiểm tra hồ sơ về quyền sử dụng đất của cá nhân hay của hộ gia đình, ký ký chứng thực hợp đồng thế chấp.

- Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú không kiểm tra thông tin tài sản thế chấp là của cá nhân hay của vợ chồng, hay của hộ gia đình để khi xác nhận làm sai quy định.

Từ những phân tích trên cho thấy lỗi dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu là lỗi hỗn hợp của nhiều cá nhân và tổ chức có liên quan.

Mặc dù hợp đồng thế chấp vô hiệu, tài sản của bà Mai vẫn còn trong khối tài sản chung chưa phân chia, do đó Ngân hàng vẫn có quyền yêu cầu kê biên, xử lý khối tài sản thuộc sở hữu chung, xác định phần của bà Mai để đảm bảo thi hành án.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực nên buộc thừa kế của nguyên đơn cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của Võ Thị Tuyết Mai để lại.

Đối với ông L là hàng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị Tuyết Mai nhưng qua giải thích phía ngân hàng vẫn không có yêu cầu ông L cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại được quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự 2015, chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Trang và bà Thúy.

#### [6] Hỏi và tranh luận tại phiên tòa:

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng tiếp tục xác định chỉ khởi kiện bà Trang và bà Thúy là con gái của bà Mai không khởi kiện ông L để yêu cầu thanh toán nợ vay theo hợp đồng, Tòa án cũng đã giải thích về thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại thì phải yêu cầu luôn ông L và các con của bà Mai (cha mẹ bà mai đã mất) nhưng Ngân hàng không đồng ý, do đó Tòa án chỉ buộc các con của bà Mai là Trang và Thúy có nghĩa vụ thanh toán nợ trong phạm vi di sản của bà mai để lại.

Về phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, các con của bà Mai không có nghĩa vụ trả nợ, do họ chưa nhận được di sản của bà Mai hoặc họ có quyền từ chối nhận di sản, Tòa án chỉ giải quyết vụ án trên cơ sở yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự, không giải quyết chia thừa kế, do đó việc từ chối nhận di sản thì phải có văn bản từ chối nhận trước khi mở phiên tòa, tại phiên tòa Ngân hàng có yêu cầu thì người thừa kế phải có nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản của người chết để lại, chứ không phải buộc người thừa kế lấy tài sản cá nhân trả nợ thay cho người chết.

#### [7] Về án phí:



Do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận một phần nên phần được chấp nhận không phải chịu án phí, phần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 122, Điều 213, Điều 288, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 615 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 3, Điều 26; Điều 35; Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 90; Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010; sửa đổi bổ sung 2017;

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016;

- Căn cứ Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14-4-2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức Tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L

Tuyên bố hợp đồng thế chấp 01/2016/7436746/HĐBĐ ngày 08/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) và bà Võ Thị Tuyết Mai là vô hiệu, (do hợp đồng chính vô hiệu, nên văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2017/7436746/SĐBS cũng vô hiệu theo).

Hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Ngân hàng trả lại cho các đồng thừa kế của bà Võ Thị Tuyết Mai gồm ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị Diễm Trang và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy, 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đồng thế chấp 01/2016/7436746/HĐBĐ ngày 08/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) và bà Võ Thị Tuyết Mai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV).

Buộc thừa kế của bà Võ Thị Tuyết Mai là bà Nguyễn Thị Diễm Trang và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy liên đới trả số tiền vốn là 2.050.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 628.638.699 đồng và tiền lãi quá hạn 231.493.870 đồng tổng cộng là 2.910.132.569 đồng. (Hai tỷ, chín trăm mười triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng).

Ngoài ra, bà Trang và bà Thúy còn phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 09/11/2021, bà Trang và bà Thúy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2017/7436746/HĐTD ngày 23/11/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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 hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Bà Nguyễn Thị Diễm Trang và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy chỉ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trả lãi theo hợp đồng số 01/2017/7436746/HĐTD ngày 23/11/2017 của bà Võ Thị Tuyết Mai, trong phạm vi di sản của bà Mai để lại được xác định trong giai đoạn thi hành án.

Duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng bất động sản bên thứ ba số 01/2016/9298566 /HĐBĐ ngày 29/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang với ông Võ Chí Hùng, bên được bảo đảm là Bà Võ Thị Tuyết Mai, Tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06715, số phát hành CE 160313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 29/08/2016, diện tích đất 11.332 m<sup>2</sup> mang tên Võ Chí Hùng để đảm bảo thi hành án.

Về án phí:

Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số TU/2016/0009217 ngày 15/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Bà Nguyễn Thị Diễm Trang và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy phải chịu 90.202.651 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền án phí cũng thực hiện trong phạm vi tài sản của bà Mai để lại.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ theo biên lai tạm ứng án phí đã nộp, hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0011621 ngày 04/11/2019, Ngân hàng được nhân lại 39.470.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Diễm Trang và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng theo biên bản giao nhận, quyết

toán ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, số tiền chi phí tố tụng cũng thực hiện trong phạm vi tài sản của bà Mai để lại.

Thời hạn kháng cáo của đương sự có mặt hoặc đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/11/2021). Đối với đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

**Nguyễn Phong Phi**