TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 83/2021/DS - PT
Ngày: 10/11/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân
- Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương bà Nguyễn Minh Lý.
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/DS - PT ngày 05/10/2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST, ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo.Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2021/QĐ - PT ngày 14/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1950

Đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thị T , sinh năm 1985; *(có mặt)*

Đều TQ: Tổ dân phố S, phường L C, Tp S C , Thái Nguyên

2. Bị đơn: Ngân hàng TMCP NT Việt Nam

Địa chỉ trụ sở: Số 198, T Q K, phường L T T, quận H K, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng Hồng M , Chức vụ: Phó trưởng phòng Pháp chế, Ngân hàng TMCP NT Việt Nam;

Ông Đoàn Trung T, CV: Phó phòng phụ trách khách hàng.

(ông M, ông T có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1974 *(vắng mặt)*

HKTT: tổ 6, phường T L, TP. T N, tỉnh Thái Nguyên

Địa chỉ: số 23/14 đường P V 21, phường V P, TX. T A, B D

3.2. Anh Bùi Đoàn T2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

HKTT: 114-7, phường T T, quận T Đ, TP. H C M

Địa chỉ: số 23/14 đường P V 21, phường V P, TX. T A, B D

3.3. Anh Bùi Xuân T3, sinh năm 1984, *(có mặt)*

3.4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985, *(có mặt)*

Địa chỉ: Tổ dân phố S, phường L C, Tp S C, Thái Nguyên;

3.5. Chị Bùi Thị L, sinh năm 1985, *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Xóm L V, xã T N, huyện G L, H D;

3.6. Anh Bùi Thanh N, sinh năm 1987*, (có mặt)*

Địa chỉ: Tổ dân phố S, phường L C, Tp S C, Thái Nguyên

3.7. Ông Nguyễn Văn T5 , Trưởng văn phòngcông chứng Phía N thành phố T N, *(vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K, khởi kiện Ngân hàng TMCP NT Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016, tại Văn phòng công chứng phía N thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng số 8626, ngày 08/12/2016; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 11/01/2017, giữa bà Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1027 m^2, thuộc tổ dân phố Sau, phường L C, thành phố S C, Thái Nguyên, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017 vô hiệu toàn bộ. Yêu cầu Ngân hàng TMCP NT Việt Nam trả lại giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho bà Nguyễn Thị K.

Căn cứ bà Nguyễn Thị K khởi kiện vì cho rằng:

Năm 2014 bà Nguyễn Thị K thế chấp thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1547 m2, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị K ngày 29/01/2011 cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên, phòng giao dịch G T để vay 250.000.000 đồng cho cháu là Nguyễn Thị Phương L1. Do chị L1 không có tiền trả cho Ngân hàng, nên chị L1 đã nhờ vợ chồng anh Bùi Đoàn T2 chị Nguyễn Thị O thực hiện việc đảo nợ tại Ngân hàng. Sau khi đảo nợ xong, Ngân hàng không tiếp tục cho bà K được thế chấp thửa đất để vay tiền, do bà K đã 65 tuổi, hết tuổi lao động. Vợ chồng anh T2 chị O giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà K, buộc bà K phải trả lãi đối với số tiền anh T2 chị O cho vay để đảo nợ tại Ngân hàng.

Ngày 08/12/2016 chị O đưa bà K ra Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên, yêu cầu bà K làm giấy ủy quyền cho chị Nguyễn Thị O được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn

Thị K được thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m2. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền có công chứng, chị Nguyễn Thị O dùng giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, chi nhánh T N vay số tiền 1.200.000.000 đồng.

Sau khi biết được việc chị O dùng giấy chứng nhận QSD đất của bà K thế chấp vay Ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng, bà K và chị T là con dâu bà K đã phản đối sự việc trên, thì chị O có nói vay số tiền 1.200.000.000 đồng để trừ vào số tiền đã cho vay để đảo nợ tại Ngân hàng cho bà K và cho bà Đàm Thị S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, chị O viết giấy ủy quyền cho bà K và chị T đòi nợ bà S số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị K cho rằng tài sản nhà đất đã ủy quyền cho chị O là tài sản chung của bà K với chồng là ông Bùi Văn T6, đã chết ngày 22/4/2004. Bà K và ông Toản chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1983, nhưng không đăng ký kết hôn, có 03 con là Bùi Xuân T3, sinh năm 1984; Bùi Thị L, sinh năm 1985 và Bùi Thanh N, sinh năm 1987. Năm 2009 anh T3 lấy vợ là chị Nguyễn Thị T, bà K đã tách cho vợ chồng anh T3 diện tích 700 m^2 đất, Anh T3, chị T đã xây dựng nhà, bếp, công trình phụ, xây tường rào bao quanh đất thành khuôn viên riêng, sử dụng từ năm 2009 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: anh Bùi Xuân T3, chị Nguyễn Thị T, Anh Bùi Thanh N đều nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

Bị đơn Ngân hàng TMCP NT Việt Nam cho rằng:

Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với chị Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016, trong đó bà K ủy quyền cho chị Nguyễn Thị O được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị K để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 11/01/2017 chị Nguyễn Thị O đã thế chấp thửa đất số 1735 cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp giữa bà K với chị O, giữa chị O với Ngân hàng đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị K, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan là con đẻ bà K cho rằng, tài sản thế chấp là tài sản chung và trong hợp đồng ủy quyền của bà K cho chị O có ghi bên A (bà K) là đồng sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất, nhưng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho bà Nguyễn Thị K, không phải cấp cho hộ gia đình, bà K là chủ sở hữu duy nhất. Khi ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng

để cho chị O vay tiền, Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc anh Bùi Đoàn T2 và chị Nguyễn Thị O phải trả khoản tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 162/18/HĐTD/TN ngày 11/6/2018. Cụ thể: tiền gốc 1.199.848.633đ; tiền lãi trong hạn theo mức lãi suất thỏa thuận 8,5%/năm là 29.063.014 đồng; lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất thỏa thuận trong hạn, tính đến hết ngày 15/12/2020 là 182.323.437 đồng. Anh T2, chị O còn phải trả khoản tiền lãi theo lãi suất quá hạn kể từ ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán xong.

Trong trường hợp Anh T2, chị O không trả được số tiền trên thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2, giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên bà Nguyễn Thị K, tại TDP Sau, phường L C, thành phố S C, Thái Nguyên, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/01/2017 để thu hồi số tiền gốc và lãi.

Tại bản tự khai ngày 05/5//2020, anh Bùi Đoàn T2 là chồng chị Nguyễn Thị O khai: Về nguyên nhân vợ chồng tôi dùng bìa đỏ của bà K để thế chấp ngân hàng là do bà K có nhờ vợ chồng tôi đảo nợ ngân hàng giúp, nhưng khi tôi đảo nợ xong thì ngân hàng không cho vay lại nữa, nên vợ chồng tôi phải lấy bìa đỏ của bà K để thế chấp lấy tiền. Do bà K không đủ khả năng để vay và trả nợ cho vợ chồng tôi và bà K có vay của vợ chồng tôi 250.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T5 Trưởng văn phòng công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên trình bày: Khi công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K cho chị Nguyễn Thị O ngày 08/12/2016, Công chứng viên căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất, UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho bà Nguyễn Thị K và căn cứ vào giấy xác nhận tình trạng hôn nhân UBND phường L C cấp cho bà K, xác định chưa kết hôn lần nào, nên xác định công chứng viên công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K cho chị Nguyễn Thị O và hợp đồng thế chấp giữa chị O cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam là đúng quy định của pháp luật. Trong hợp đồng ủy quyền giữa bà K cho chị O có ghi bà K là đồng sở hữu tài sản là do nhầm lẫn trong khi đánh máy.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST, ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhân yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh Nghĩa đối với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam.

1.1. Xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016, Văn phòng công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng số 8626, ngày 08/12/2016 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017, ký giữa bà Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1027 m2, thuộc tổ dân phố Sau, phường L C, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên,Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng số 334, ngày 11/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên đăng ký thế chấp ngày 18/01/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017vô hiệu toàn bộ.

1.3. Buộc Ngân hàng TMCP NT Việt Nam trả cho bà Nguyễn Thị K bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 076148, UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho Bà Nguyễn Thị K ngày 29/7/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam đối với anh Bùi Đoàn T2 và chị Nguyễn Thị O.

2.1. Buộc chị Nguyễn Thị O, anh Bùi Đoàn T2 phải trả khoản tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 162/18/HĐTD/TN ngày 11/6/2018. Cụ thể:

- Số tiền gốc: 1.199.848.633 đồng;
- Tiền lãi trong hạn: 29.063.014 đồng;
- Tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 15/12/2020: 182.323.437 đồng.

Tổng cộng: 1.411.235.083 đồng (một tỷ bốn trăm mười một triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn không trăm tám mươi ba đồng).

2.2. Anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/12/2020, Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận phần án phí 300.000 đồng và số tiền chi phí tố tụng 7.200.000 đồng trả cho bà K; Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017, ký giữa bà Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1027 m2 có hiệu lực pháp luật. Nếu Anh T2, chị O không trả được số tiền theo hợp đồng tín dụng, thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi số tiền gốc và lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Bị đơn Ngân hàng làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc vắng mặt của anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O:

Căn cứ vào đơn xin xét xử vắng mặt của anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O gửi qua dịch vụ chuyển phát nhanh đề ngày 19/10/2020 và đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên toà ngày 16/12/2020, xác định địa chỉ của anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O do Anh T2, chị O cung cấp, có địa chỉ: số 23/14 đường P V 21, phường V P, thị xã T A, B D (bút lục số 206, 207 và bút lục 242, 243).

Căn cứ vào đơn xin xét xử vắng mặt của Anh T2, chị O, Toà án nhân dân thành phố T N đã xét xử vắng mặt Anh T2, chị O ngày 16/12/2020 và gửi bản án sơ thẩm qua dịch vụ bưu chính theo đúng địa chỉ do Anh T2, chị O cung cấp vào ngày 22/12/2020 (bút lục số 296). Theo báo phát của Bưu điện tỉnh Thái Nguyên thì bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố T N đã được gửi đến đúng địa chỉ số 23/14 đường P V 21, phường V P, thị xã T A, B D vào ngày 24/12/2020, nhưng Anh T2, chị O không kháng cáo.

Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã gửi giấy triệu tập phiên toà cho Anh T2, chị O theo đúng địa chỉ nêu trên và chị O đã có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Anh T2, chị O.

[2] *Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K và nội dung kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2, giấy chứng nhận QSD đất UBND thành phố Thái Nguyên cấp mang tên bà Nguyễn Thị K ngày 29/7/2011:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên, thể hiện, thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2 do gia đình bà K khai phá, sử dụng từ năm 1983 đến năm 1994, kê khai và được Nhà nước công nhận QSD đất, bằng việc UBND TP S C (thị xã S C) cấp giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ 299, đến năm 2010 gia đình bà K tiếp tục kê khai lại để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất.

Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và chỉnh lý bản đồ ngày 30/5/2011 UBND xã L S, thành phố Thái Nguyên thể hiện nội dung:

Thống nhất gộp phần đất gia đình bà K sử dụng thành thửa 1735, diện tích 1547 m^2. Hộ bà K có 01 người con đủ điều kiện tách hộ là Bùi Thanh N và 01 người con đã tách khẩu và sống cùng trên thửa đất là Bùi Xuân T3. Đề nghị cấp cho gia đình 1547 m^2 đất tại thửa 1735, tờ bản đồ số 16, trong đó có 860 m^2 đất ONT và 687 m^2 đất trồng cây lâu năm (bút lục số 74).

Tại Quyết định số 9564 ngày 29/7/2011 UBND thành phố Thái Nguyên quyết định phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Nguyễn Thị K (bút lục số 78).

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND thành phố Thái Nguyên cho bà Nguyễn Thị K nêu trên, thì đất có nguồn gốc, gia đình bà K khai phá từ năm 1983 và được nhà nước công nhận QSD đất. Nên xác định là tài sản chung của vợ chồng bà K, ông T6 và sau này là chung của hộ gia đình gồm bà K và các con bà K như đã phân tích ở trên.

Cũng phù hợp với lời khai của bà K và các con chung của bà K và ông Toản về nguồn gốc đất, có nội dung: Tài sản nhà đất đã ủy quyền cho chị O là tài sản chung của bà K với chồng là ông Bùi Văn T6, đã chết ngày 22/4/2004. Bà K và ông Toản chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1983, nhưng không đăng ký kết hôn, có 03 con là Bùi Xuân T3, sinh năm 1984; Bùi Thị L, sinh năm 1985 và Bùi Thanh N, sinh năm 1987. Năm 2009 anh T3 lấy vợ là chị Nguyễn Thị T, bà K đã tách cho vợ chồng anh T3 diện tích 700 m2 đất, Anh T3, chị T đã xây dựng nhà, bếp, công trình phụ, xây tường rào bao quanh đất thành khuôn viên riêng, sử dụng từ năm 2009 đến nay nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

[2.2] Về Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với chị Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016:

Bà Nguyễn Thị K cho rằng do chị O, anh T2cho bà K vay số tiền 250.000.000 đồng để đảo nợ ngân hàng, sau đó yêu cầu bà K phải ký hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị O được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị K để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m2, nên bà K đã ký Hợp đồng ủy quyền cho chị O. Sau khi biết được việc chị O dùng giấy chứng nhận QSD đất của bà K thế chấp vay ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng, bà K và chị T là con dâu bà K đã phản đối sự việc trên, thì chị O có nói vay số tiền 1.200.000.000 đồng để trừ vào số tiền đã nộp vào Ngân hàng để đảo nợ cho bà K và cho bà S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, viết giấy ủy quyền cho bà K và chị T đòi nợ bà S. Chị T xuất trình giấy ủy quyền đòi nợ của chị O ủy quyền cho bà K chị T đòi nợ bà S số tiền 1 tỷ đồng.

Tại bản tự khai của anh Bùi Đoàn T2 khai: *" Về nguyên nhân vợ chồng tôi dùng bìa đỏ của bà K để thế chấp ngân hàng là do bà K có nhờ vợ chồng tôi đảo nợ ngân hàng giúp, nhưng khi tôi đảo nợ xong thì ngân hàng không cho vay lại nữa, nên vợ chồng tôi phải lấy bìa đỏ của bà K để thế chấp lấy tiền. Do bà K không đủ khả năng để vay và trả nợ cho vợ chồng tôi và bà K có vay của vợ chồng tôi 250.000.000 đồng..."* (bút lục số 100, 101)

Lời trình bày của bà K, chị L1 phù hợp với lời trình bày của Anh T2, phù hợp với giấy ủy quyền đòi tiền của chị O cho bà K đòi bà S số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T5 - Trưởng văn phòng công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên khi công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K cho bà Nguyễn Thị O ngày 08/12/2016 cho rằng: căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất, UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị K và căn cứ vào giấy xác nhận tình trạng hôn nhân UBND phường L C xác định bà K chưa kết hôn lần nào và việc ghi bên A bà K là đồng sở hữu tài sản ủy quyền định đoạt cho chị O là do nhầm lẫn.

Xét thấy: Công chứng viên chỉ căn cứ vào giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà K chưa kết hôn lần nào để xác định tài sản nhà đất thuộc sở hữu riêng của bà K là chưa đầy đủ, vì những trường hợp chung sống với nhau như vợ chồng trước ngày 03/01/1987 mặc dù không đăng ký kết hôn vẫn được coi là hôn nhân thực tế. Trong hồ sơ yêu cầu công chứng do văn phòng công chứng cung cấp, ngoài chủ hộ là bà K còn có tên của anh Bùi Thanh N, sinh năm 1987, tại thời điểm công chứng ngày 08/12/2016 anh N đã trên 15 tuổi. Ông T5 cho rằng hợp đồng ủy quyền ghi bên A bà K là đồng sở hữu vì do nhầm lẫn là không thuyết phục.

Như vậy, việc bà K tự ý ủy quyền cho chị O được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị K để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m2, mà không được sự đồng ý của các thừa kế của ông Toản, không có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, nên vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định*: "2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý."*

[2.3.] Về Hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam:

Từ việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà K cho chị O được được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị K để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2, nên chị O đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà K thế chấp cho Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, chi nhánh Thái Nguyên để vay 1.200.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng thế chấp giữa chị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam ngày 11/01/2017, thấy: Ngân hàng căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền giữa bà K với chị O được công chứng để ký hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất của bà K để cho chị O vay tiền, trong hợp đồng ủy quyền ghi bên A bà K là đồng sở hữu chung, nhưng không làm rõ và hỏi ý kiến đồng sở hữu chung là ai, bên cạnh đó trong hồ sơ thế chấp do Ngân hàng cung cấp, bao gồm sổ hộ khẩu của bà K, ngoài bà K là chủ hộ còn có Anh Bùi Thanh N đã thành niên và có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nhưng Ngân hàng không hỏi ý kiến của anh Nlà vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

Khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác."*

Về hiện trạng tài sản thế chấp:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có sự chứng kiến của các bên đương sự và đại diện chính quyền địa phương xác định: Phần đất thế chấp thuộc thửa 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích sau khi chuyển nhượng còn lại 1.207 m2. Hiện trạng chia làm 02 phần riêng biệt. Phần đất và tài sản trên đất do bà K, anh N quản lý, sử dụng bao gồm: nhà cấp 4 tường xây gạch mái bê tông cốt thép, công trình phụ và cây cối lâm lộc trên đất do bà K, anh T3, chị L1 anh N xây dựng năm 2008. Phần đất và tài sản trên đất do vợ chồng anh T3, chị T sử dụng bao gồm: Nhà xây cấp 4 mái lợp tôn, chuồng trại chăn nuôi, sân bê tông, cổng sắt do vợ chồng anh T3 chị T xây dựng năm 2010. Hiện trạng tài sản này phù hợp với biên bản kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất năm 2010 của UBND xã Lương Sơn, thành phố Thái Nguyên khi cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà K.

Khi làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp tài sản theo hợp đồng ủy quyền của bà K để cho chị Nguyễn Thị O vay số tiền 1.200.000.000 đồng, Ngân hàng không xác minh, thẩm định về hiện trạng tài sản thế chấp, không hỏi ý kiến của

các thành viên trong hộ gia đình bà K, không xem xét hiện trạng quản lý tài sản để hỏi ý kiến của họ.

Khoản 3 Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm: *"1.Tài sản bảo đảm do các bên thoả thuận và thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền…"*

Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm: *"3. Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự"*.

Như vậy, Ngân hàng nhận tài sản bảo đảm là thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.207m^2, nhưng không xem xét hiện trạng tài sản thế chấp như phân tích nêu trên, không được coi là ngay tình, nên hợp đồng thế chấp tài sản trên vô hiệu toàn bộ, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, ngân hàng không có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thi hành án. Cần buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà Nguyễn Thị K.

Bản án sơ thẩm số 43/2020/DSST ngày 16/12/2020 xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 11/01/2017, ký giữa bà Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1027 m2, thuộc tổ dân phố Sau, phường L C, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu toàn bộ là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo về án phí và chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và chịu số tiền chi phí tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo Ngân hàng.

Đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ sự phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308/BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP NT Việt Nam. Giữ nguyên bản án bản dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST, ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân thành phố T N.

Áp dụng các Điều 91, 94, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 109, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 212, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhân yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K, đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam.

1.1. Xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị O lập ngày 08/12/2016, Văn phòng công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng số 8626, ngày 08/12/2016 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017, ký giữa bà Nguyễn Thị O với Ngân hàng TMCP NT Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên đối với thửa đất số 1735, tờ bản đồ số 16, diện tích 1027 m2, thuộc tổ dân phố Sau, phường L C, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên,Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng số 334, ngày 11/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên đăng ký thế chấp ngày 18/01/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/17/HĐTC/TN ngày 11/01/2017vô hiệu toàn bộ.

1.3. Buộc Ngân hàng TMCP NT Việt Nam trả cho bà Nguyễn Thị K bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 076148, UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho Bà Nguyễn Thị K ngày 29/7/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP NT Việt Nam đối với anh Bùi Đoàn T2 và chị Nguyễn Thị O.

2.1. Buộc chị Nguyễn Thị O, anh Bùi Đoàn T2 phải trả khoản tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 162/18/HĐTD/TN ngày 11/6/2018. Cụ thể:

- Số tiền gốc: 1.199.848.633 đồng;
- Tiền lãi trong hạn:29.063.014 đồng;
- Tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 15/12/2020: 182.323.437 đồng.

Tổng cộng: 1.411.235.083 đồng (một tỷ bốn trăm mười một triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn không trăm tám mươi ba đồng).

2.2. Anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

3.Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:Ngân hàng TMCP NT Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0003096 ngày04/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên; Hoàn trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 24.700.000 đồng tạm ứng án phí. Anh Bùi Đoàn T2, chị Nguyễn Thị O phải chịu 48.337.000 đồng án phí phần nghĩa vụ trả nợ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:Ngân hàng TMCP NT Việt Nam phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003979 ngày 06/01/2021của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng TMCP NT Việt Nam phải chịu 7.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trả cho bà Nguyễn Thị K.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ngân hàng TMCP NT Việt Nam không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 9 của 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 thi hành.

Nơi nhận:
- VKS tỉnh Thái Nguyên;
- Tòa án nhân dân TP TN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Đỗ Anh Dân