TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 138/2020/DSPT Ngày 19 – 8 – 2020 *"V/v "Yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị H Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2020/TLPT-DS ngày 05/5/2020 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 25/02/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (vắng mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị Đoan T1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

1.3. Bà Nguyễn Thị Đoan T2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

1.4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1980 (vắng mặt).

1.5. Bà Nguyễn Thị Đoan T4, sinh năm 1982 (vắng mặt).

1.6. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1985(vắng mặt).

1.7. Ông Nguyễn Văn Út T6, sinh năm 1987(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ: Đường L, phường TC, Quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vinh L – Chức vụ: Trưởng phong Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N – Chi nhánh KN (nay là Chi nhánh L) Đăk Lăk. (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020).

Địa chỉ: Đường L, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm các bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, bà Nguyễn Thị Đoan T4 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ngày 03/02/2009, Ngân hàng N Chi nhánh KN (sau đây viết tắt là: Ngân hàng) và vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC, tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số AD 579302, số AD 579313, để bảo đảm khoản vay 03 tỷ đồng (theo Hợp đồng tín dụng số 240028654/09KD ngày 05/02/2009 với số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 03/02/2010 và Hợp đồng tín dụng số 240003478/09KD-BS ngày 20/02/2009 với số tiền 01 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 03/02/2010). Các khoản vay này, đến hạn thanh toán là ngày 03/02/2010, ông T7, bà T đã tất toán nợ gốc và lãi xong với Ngân hàng.

- Ngày 24/02/2010, Ngân hàng và ông T7, bà T tiếp tục ký kết Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay", bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC, ngày 03/02/2009. Ngày 25/02/2010 và 01/3/2010, ông T7, bà T ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng gồm: Hợp đồng tín dụng số 5228-LVA-2010000413 vay 02 tỷ đồng, Hợp đồng tín dụng số 5228-LVA-2010000445 vay 01 tỷ đồng.

Việc các bên ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật dẫn đến quá trình giải quyết thanh toán nợ vay, xử lý tài sản thế chấp trái pháp luật gây thiệt hại về tài sản cho ông T7, bà T và các thành viên khác trong hộ gia đình là các con ông T7, bà T. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, việc Ngân hàng và vợ chồng ông T7, bà T ký kết 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" nêu trên khi không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình là các con ông T7, bà T gồm: Nguyễn Thị Đoan T1, Nguyễn Thị Đoan T2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị Đoan T4, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn Út T6 là trái quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ hai, việc Ngân hàng và vợ chồng ông T7, bà T ký kết Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010 trong khi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp, quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng đất là trái pháp luật quy định tại khoản b, d Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Liên quan đến quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên, ngày 24/11/2006, UBND thành phố B cấp 02 giấy CNQSDĐ số AG 680768 và số AG 680769 cho bà Nguyễn Thị K có sự chồng lấn lên phần diện tích đất hộ ông T7 đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 2005. Sau khi phát hiện ra việc này, UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 19/6/2009 và Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 12/5/2010, về việc thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà K. Không đồng ý với các quyết định này, bà K đã khiếu nại, khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vụ án hành chính "Kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai", giữa nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, bị đơn UBND thành phố B.

Ngày 14/01/2010, TAND TP. Buôn Ma Thuột thụ lý vụ án số 01/2010/TLST, "Kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai", giữa nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, bị đơn: UBND thành phố B.

- Bản án số 02/2010/HC-ST ngày 11/6/2010, TAND Tp. Buôn Ma Thuột quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K.

- Bản án số 07/2010/HC-PT ngày 17/9/2010, TAND tỉnh Đắk Lắk quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K.

- Ngày 07/10/2010, UBND thành phố B ban hành Công văn số 1404/UBND-TNMT đề nghị kháng nghị Bản án số 07/2010/HC-PT, ngày 17/9/2010 của TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Kháng nghị giám đốc thẩm số 27/QĐ/KNGĐT-V12 ngày 13/9/2011 của Viện trưởng VKSND tối cao.

- Quyết định giám đốc thẩm số 10/2011/HC-GĐT ngày 15/11/2011, Tòa Hành chính TANDTC quyết định hủy Bản án số 07/2010/HC-PT, ngày 17/9/2010 của TAND tỉnh Đắk Lắk và Bản án số 02/2010/HC-ST, ngày 11/6/2010 của TAND TP. Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ vụ án cho TAND TP. Buôn Ma Thuột xét xử lại vụ án. Vì "Trong vụ án này có sự cấp giấy CNQSDĐ cho hai người cùng một phần đất, trong khi họ có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng phần đất này mà chưa có quyết định hoặc bản án giải quyết tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật về quản lý đất đai".

- Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2012/QĐST-HC ngày 13/7/2012, TAND TP. Buôn Ma Thuột tạm đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 01/2012/TLHC-ST ngày 12/01/2012, chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp

quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, bị đơn: Ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T.

- Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 07/2016/QĐST-HC ngày 26/4/2016, TAND TP. Buôn Ma Thuột đình chỉ giải quyết vụ án vì người khởi kiện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt.

Như vậy, từ ngày 19/6/2009 đã xảy ra việc bà Nguyễn Thị K khiếu nại quyết định hành chính của UBND thành phố B; từ ngày 14/01/2010, TAND TP. Buôn Ma Thuột đã thụ lý giải quyết vụ án bà K khởi kiện quyết định hành chính của UBND thành phố B liên quan đến quyền sử dụng đất 02 thửa đất ông T7, bà T thế chấp cho ngân hàng, trong đó thửa đất số AD 579313 thời hạn sử dụng đất đến năm 2010. Nhưng ngày 24/02/2010, Ngân hàng vẫn ký với ông T7, bà T Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" là trái pháp luật quy định tại điểm b, d khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Thứ ba, việc Ngân hàng và vợ chồng ông T7, bà T ký kết Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 đã hết hiệu lực; không thực hiện việc công chứng; không đăng ký giao dịch bảo đảm là trái pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 401, khoản 2 Điều 717, khoản 1 Điều 719 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Ngày 03/02/2009, Ngân hàng và ông T7, bà T ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC, tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số AD 579302, số AD 579313, để bảo đảm khoản vay 03 tỷ đồng của ông T7, bà T. theo Hợp đồng tín dụng số 240028654/09KD ngày 05/02/2009 với số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 03/02/2010 và Hợp đồng tín dụng số 240003478/09KD-BS ngày 20/02/2009 với số tiền 01 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 03/02/2010. Các khoản vay này, đến hạn thanh toán là ngày 03/02/2010, ông T7, bà T đã tất toán với ngân hàng, nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt, việc thế chấp tài sản cũng chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 cũng chấm dứt hiệu lực từ thời điểm tất toán khoản vay ngày 03/02/2010.

Mặt khác, Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010, nội dung hai bên thỏa thuận ký bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 240003478/09HĐTC ngày 03/02/2009 là hợp đồng không có thật (ngày 03/02/2009, giữa ông T7, bà T và Ngân hàng chỉ ký duy nhất 01 Hợp đồng thế chấp tài sản số 240028654/09HĐTC); lập không đúng thời gian sự việc (hợp đồng ghi lập ngày 24/02/2010, nhưng nội dung lại ghi thông tin của hợp đồng lập vào thời gian sau

đó "Thời hạn tái thế chấp của hợp đồng được tiếp tục kéo dài cho đến khi người vay thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng số LAV-201000413 ngày 25/02/2010"). Do đó, Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010 là hoàn toàn vô hiệu theo quy định tại Điều 410, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ tư, Quyết định giám đốc thẩm số 08/2015/KDTM-GĐT ngày 29/01/2015, của Tòa Kinh tế TANDTC hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2011/QĐST-KDTM, ngày 17/6/2011 của TAND tỉnh Đắk Lắk, cũng đã nhận định: "Diện tích đất mà ông T7 và bà T đem thế chấp cho Agribank, Chi nhánh KN đang có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà K và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang xem xét, giải quyết khiếu nại, nên việc thế chấp là không hợp pháp".

Thứ năm, ông T7 đã thế chấp tài sản bằng QSD lô đất tại Ngân hàng (Trong đó có giấy chứng nhận QSD đất liên quan đến vụ kiện). Ngày 14/10/2011, UBND thành phố B ban hành Công văn số 1435/UBND-TNMT, gửi ông T7 và Ngân hàng yêu cầu xử lý việc đăng ký thế chấp bằng QSDĐ đối với ông Nguyễn Văn T7. Theo đó: "Trong khi chờ việc xét xử của TAND các cấp, UBND thành phố B đề nghị ông Nguyễn Văn T7 không được thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp, cho tặng... đối với thửa đất nông nghiệp có diện tích 4.624,9 m^2 tọa lạc tại phường ET, thành phố B. UBND Thành phố B đề nghị ông Nguyễn Văn T7 và Ngân hàng cần có biện pháp để xử lý hợp đồng thế chấp giữa phòng giao dịch KN và ông Nguyễn Văn T7".

Từ những những phân tích trên, đề nghị TAND Tp. Buôn Ma Thuột căn cứ các quy định của pháp luật và các điểm b, d Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 109, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 401, khoản 2 Điều 717, khoản 1 Điều 719, Điều 410, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 và Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 giữa Ngân hàng N, Chi nhánh KN, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T vô hiệu toàn bộ;

- Hủy Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng, giữa Ngân hàng N, Chi nhánh KN, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T;

- Khôi phục lại tình trạng ban đầu, bảo đảm việc giải quyết tài sản thế chấp và xử lý khoản tiền vay của ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T; quyền

và lợi ích hợp pháp của những người khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Vinh L - Đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 25/02/2010 và ngày 01/03/2010 ông Nguyễn Văn T7 và bà Nguyễn Thị T có ký HĐTD vay vốn Ngân hàng N - Chi nhánh KN – Đăk Lăk (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh L - Tỉnh Đăk Lăk) theo 2 HĐTD số 5228-LAV-201000413: số tiền 2.000.000.000 đồng và HĐTD số 5228 LAV-201000445 số tiền 1.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên bằng Hợp đồng thế chấp số 240028654/09HĐTC ngày 03-02-2009 và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 24-02-2010 bao gồm 2 tài sản là QSDĐ số AD 579313; AD 579302.

Đến hạn trả nợ ông T7, bà T không trả được nợ nên đã tự nguyện ký biên bản ủy quyền bàn giao tài sản cho ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ và Ngân hàng tiến hành thủ tục bán đấu giá một tài sản thế chấp qua Cty CP Đấu giá tài sản TN là QSDĐ số AD 579313 theo đúng quy trình bán đấu giá tài sản với số tiền bán đấu giá thu được là: 3.575.000.000đ (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn).

Quá trình xử lý nợ: Ngày 12/11/2012 số tiền bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn T7 được Trung tâm bán đấu giá tài sản TN chuyển về, Ngân hàng đã tiến hành xử lý thu nợ gốc lãi, thuế thu nhập cá nhân. Sau khi đã thu hồi nợ gốc, lãi thì số tiền bán tài sản của ông T7 bà T không còn dư và số tiền nợ gốc còn lại của ông Nguyễn Văn T7 là: 481.948.750 đồng và lãi phát sinh. Tài sản thế chấp còn lại là giấy chứng nhận QSDĐ số AD579302. Ngày 18/9/2018, bà T đến Ngân hàng đề nghị được đối chiếu công nợ và tài sản thế chấp còn lại để gia đình có hướng xử lý trả dứt điểm nợ gốc, trả một phần nợ lãi, số lãi còn lại xin ngân hàng được miễn giảm và xin được rút tài sản thế chấp còn lại là giấy chứng nhận QSDĐ số AD 579302.

Quá trình thực hiện miễn giảm lãi và tất toán nợ vay: Xét thấy hoàn cảnh gia đình hết sức khó khăn (ông Nguyễn Văn T7 đã mất). Hai bên đã thống nhất giải quyết theo đề nghị của bà T. Ngân hàng đã tiến hành lập hồ sơ đề nghị miễn giảm lãi trình ngân hàng cấp trên xem xét giải quyết. Sau khi đã được Ngân hàng chấp thuận miễn giảm một phần lãi cho bà thì ngân hàng đã ra thông báo cho bà được biết số tiền sau khi được miễn giảm lãi còn lại mà bà phải trả cho ngân hàng. Đến ngày 26/9/2018 bà đến ngân hàng làm việc và ngân hàng đã thông báo số tiền cụ thể bà phải trả sau khi đã được miễn giảm lãi, cụ thể gốc lãi như sau: Nợ gốc: 481.948.750 đồng Nợ lãi: 400.856.798 đồng. Tổng số nợ gốc và lãi: 882.805.548 đồng (Tám trăm tám mươi hai triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm bốn mươi tám đồng chẵn). Bà đã xác nhận khoản nợ gốc và lãi hiện

đang còn tại chi nhánh là đúng. Gia đình không có thắc mắc hoặc khiếu nại bất cứ chuyện gì và xác nhận hiện nay gia đình vẫn còn lại 01 GCNQSDD số AD 579302 hiện đang bảo đảm cho khoản nợ còn lại là 882.805.548 đồng đến ngày 26/9/2018 là đúng và cam kết trả dứt điểm nợ gốc và chịu lãi phát sinh cho ngân hàng trước ngày 30/9/2018. Đến ngày 02/10/2018, bà đã thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi cho ngân hàng và ngân hàng chúng tôi cũng đã trả lại GCNQSDĐ số AD 579302 cho gia đình bà T. Tính đến ngày 19/03/2019 thì hộ vay ông Nguyễn Văn T7 và bà Nguyễn Thị T không còn dư nợ và không còn tài sản thế chấp nào tại Ngân hàng. Vì vậy, bà T làm đơn khởi kiện đòi hủy Hợp đồng thế chấp số 240028654/09HĐTC ngày 03-02-2009 và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 24-02-2010, hủy HĐTD số 5228-LAV-201000413: số tiền 2.000.000.000 đồng và HĐTD số 5228-LAV-201000445 số tiền 1.000.000.000 đồng là không có cơ sở.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DSST ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 401; Điều 402; Điều 405; Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 478; Điều 715; Điều 716; Điều 717; Điều 718; Điều 719; Điều 720; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 và hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc hủy Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 về việc hủy hợp đồng tín dụng số

LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng.

Ngoài ra Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2020, bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm; Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 và hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010 vô hiệu; Tuyên hủy Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của 07 nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện của nguyên đơn và bị đơn trình bày ý kiến tranh luận và vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, lập luận, Kiểm sát viên cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của 07 nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

- *Về tư cách tham gia tố tụng của bị đơn:* Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn khởi kiện Ngân hàng N – Chi nhánh KN (Nay là Chi nhánh L), nhưng căn cứ quy định tại Điều 85 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Chi nhánh không phải là đại diện của pháp nhân. Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm

không hướng dẫn cho đương sự khởi kiện đúng tư cách của bị đơn là thiếu sót. Tuy nhiên, xét thấy Ngân hàng N đã có văn ủy quyền thường xuyên số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 và Văn bản số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 về việc ủy quyền cho Chi nhánh thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án. Vì vậy, cần xác định lại: Bị đơn là Ngân hàng N, trụ sở tại: phường TC, Quận BĐ, thành phố Hà Nội thì mới phù hợp. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng về xác định tư cách của bị đơn, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung của vụ án, mà tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

- Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của 07 nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 03/02/2009, vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng N – Chi nhánh KN - Nay là Chi nhánh L (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2400.28654/09HĐTC, với nội dung ông T7, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất **4.624,9m^2** thuộc **thửa đất số 9**, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường ET, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AD579313** ngày 26/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T7 và bà Nguyễn Thị T; và Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất **300,5m^2** thuộc thửa đất số **9A**, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường ET, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AD579302** ngày 26/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T7 và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và cho phí phát sinh liên quan nếu có) trong đó khoản vay gốc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) đã được công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/02/2010, vợ chồng ông T7, bà T và Ngân hàng ký tiếp Hợp đồng bổ sung về việc tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay, với nội dung: Ông T7, bà T tiếp tục thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2400.28654/09HĐTC ngày 03/02/2009 để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413.

Xét nội dung nguyên đơn trình bày tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 9 và 9A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông T7 và bà T, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp lại không thể

hiện ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình là các con chung của ông T7, bà T gồm: Bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 là thiếu sót, thì thấy: Nguồn gốc các thửa đất số 9 và 9A là do bố mẹ ông T7 (ông Nguyễn Thu và Nguyễn Thị K) khai hoang, đến năm 1978 thì ông Thu, bà K tặng cho ông T7, bà T, nên cần xác định tài sản này là tài sản chung của ông T7, bà T, chứ thành viên khác của hộ gia đình không có công sức tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất này. Vì vậy, việc ông T7, bà T thế chấp các tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng là quyền của ông bà, không cần thiết phải có sự đồng ý của các thành viên khác là các con: bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6.

Xét Hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 không trái với quy định tại Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT của Bộ tư pháp và Bộ tài nguyên môi trường, hướng dẫn việc đăng ký thế chấp và bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm các bên ký phụ lục hợp đồng thì hợp đồng thế chấp vẫn còn hiệu lực, nên giao dịch này là hợp pháp.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2400.28654/09HĐTC ngày 03/2/2009 và Hợp đồng bổ sung về việc tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay ngày 24/02/2010 bởi các lý do nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Xét các Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng, thì thấy:

Ngày 25/02/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng ký kết Hợp đồng tín dụng số **LAV- 201000413** và phụ lục hợp đồng, với nội dung: Ông T7, bà T vay Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay: Mua đất ở và mua sắm tiện nghi vật dụng sinh hoạt; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ 25/02/2010 đến 24/02/2011;

Ngày 01/3/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng ký tiếp Hợp đồng tín dụng số **LAV- 201000445** và phụ lục hợp đồng, với nội dung: Ông T7, bà T vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bán nông sản; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ 01/3/2010 đến 24/02/2011;

Xét thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng thì ông T7, bà T đều là những người có đầy đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, việc ký kết hợp đồng giữa các bên

đều hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và không trái quy định của pháp luật.

Mặt khác, hai hợp đồng tín dụng này đã được các bên thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, một phần nợ bà T, ông T7 trả cho Ngân hàng thông qua việc bán đấu giá tài sản đối với quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313, tổng giá trị đối với tài sản bán đấu giá là 3.575.000.000 đồng. Sau khi xử lý thu hồi nợ gốc, lãi thì số tiền bán tài sản quyền sử dụng đất này không còn dư. Hai bên xác nhận số tiền nợ gốc ông T7, bà T còn nợ Ngân hàng tại thời điểm là 481.948.750 đồng và lãi phát sinh, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số AD 579302. Đến ngày 18/9/2018, bà T có đơn đề nghị Ngân hàng miễn giảm một phần lãi, tạo điều kiện cho gia đình trả dứt điểm nợ gốc và lãi còn lại và xin được rút tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất số AD 579302. Tại biên bản làm việc và xác nhận công nợ thể hiện: Đến ngày 31/5/2018 bà T còn nợ Ngân hàng 2.289.297.433 đồng, trong đó nợ gốc là 481.984.750 đồng, tiền lãi: 1.807.348.683 đồng, tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất số AD 579302. Sau khi Ngân hàng Nông nghiệp Chi nhánh KN lập hồ sơ đề nghị miễn giảm lãi và được Ngân hàng cấp trên chấp nhận miễn giảm một phần lãi, ngày 02/10/2018 bà T đã trả nợ tổng cộng 882.805.548 đồng (trong đó nợ gốc là 481.984.750 đồng, tiền lãi: 400.856.798 đồng) và tất toán khoản vay, rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AD 579302.

Như vậy, tính đến ngày 02/10/2018 thì giữa Ngân hàng với bà T đã giải quyết dứt điểm các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng, đồng thời xử lý xong hợp đồng thế chấp là tài quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về yêu cầu hủy 02 Hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét việc ông T7, bà T vay tiền ngân hàng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 nên họ không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng số 5228-LAV-201000413 ngày 25 tháng 02 năm 2010 và hợp đồng tín dụng số 5228 LAV-201000445 ngày 01 tháng 03 năm 2010 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 là phù hợp với quy định tại tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, các nguyên đơn cho rằng việc Ngân hàng với ông T7, bà T ký hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 9 và 9A tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường ET, thành phố B các thửa đất

này đang có tranh chấp (từ ngày 14/01/2010) và đất hết thời hạn sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm b, d khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 là không có căn cứ. Bởi lẽ: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2400.28654/09HĐTC được ký kết ngày 03/02/2009, trong khi đó thời hạn sử dụng đối với thửa đất số 9 là đến năm 2010, bà K khởi kiện vụ án hành chính liên quan đến thửa đất này cũng là năm 2010 nên việc ký kết các hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gữa ông T7, bà T với Ngân không ảnh hưởng đến hợp đông thế chấp tài sản trước đó.

Đối với yêu cầu trong đơn khởi kiện về nội dung khôi phục lại tình trạng ban đầu, bảo đảm việc giải quyết tài sản thế chấp và xử lý khoản tiền vay của ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị T; quyền và lợi ích hợp pháp của những người khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định trong bản án, tuy nhiên do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không phát sinh hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DSST ngày 25/02/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 401; Điều 402; Điều 405; Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 478; Điều 715; Điều 716; Điều 717; Điều 718; Điều 719; Điều 720; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240028654/HĐTC ngày 03/02/2009 và hợp đồng bổ sung "V/v tái thế chấp hợp đồng bảo đảm tiền vay" ngày 24/02/2010.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc hủy Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 về việc hủy hợp đồng tín dụng số LAV- 201000413 ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số LAV- 201000445 ngày 01/3/2010 và phụ lục hợp đồng

2. Án phí và chi phí tố tụng:

- *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Bà Nguyễn Thị T phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng bà T đã nộp là 500.000 đồng theo phiếu thu số 22 ngày 02/12/2019 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 mỗi người phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị T đã nộp và nộp thay bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 theo các biên lai thu số: AA/2017/0011904, AA/2017/0011905, AA/2017/0011906, A/2017/0011907, AA/2017/0011908, AA/2017/0011909, AA/2017/0011910 cùng ngày 26/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị T đã nộp và nộp thay bà Nguyễn Thị Đoan T1, bà Nguyễn Thị Đoan T2, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đoan T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Út T6 theo các biên lai thu số: AA/2019/0007716, AA/2019/0007717, AA/2019/0007718, AA/2019/0007719, AA/2019/0007720, A/2019/0007721, AA/2019/0007722

cùng ngày 27/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh