TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 21/2025/KDTM- PT
Ngày: 08/8/2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Thế Bình; ông Nguyễn Văn Nam.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Mai Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 29/2025/TLPT- KDTM ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM- ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Từ ngày 04/05/2024 đổi tên: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam, tên viết tắt: LPBank).

Địa chỉ: Số 210, Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt S - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh.

Người được ủy quyền lại (theo Giấy ủy quyền số 686/UQ-LPBank BN ngày 21/10/2024): Bà Nguyễn Thị Hồng H - Chuyên viên xử lý nợ Chi nhánh Bắc Ninh (có mặt).

Bị đơn: Ông Đàm Văn L, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố Phù Khê T, phường Phù K, thành phố Từ Sơn

(nay là khu phố Phù Khê T, phường Phù K), tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị T, sinh năm 1970 (có mặt).

2. Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng trú tại địa chỉ: Khu phố Doi S, phường Phù C, thành phố Từ Sơn (nay là khu phố Doi S, phường Từ S), tỉnh Bắc Ninh.

3. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ 9, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

(Anh N, chị G là người thừa kế của ông Nguyễn Văn B và cùng ủy quyền cho bà Lâm Thị T đại diện, theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2024).

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1970. (ông H có mặt)

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng trú tại địa chỉ: Khu phố Doi S, phường Phù C, thành phố Từ Sơn (nay là khu phố Doi S, phường Từ S), tỉnh Bắc Ninh.

(Ông V, ông H cùng ủy quyền cho bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Mạnh H2, ông Nguyễn Đình D đại diện, theo giấy ủy quyền ngày 06/02/2025).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Nguyễn Mạnh H2 và ông Nguyễn Đình D, luật sư Công ty Luật TNHH Hùng Long Bắc Ninh. Địa chỉ: Số 75 Nguyễn Huy Tưởng, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh (nay là: Số 75 Nguyễn Huy Tưởng, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh) - có mặt.

Bản án sơ thẩm bị Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn (này là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh kháng nghị và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (nay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam) do bà Nguyễn Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 31/12/2013, giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Giang (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1 ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 300.0374/2013/HĐTD; giá trị hạn mức tín dụng là 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 11%/năm; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ. Ngày 03/01/2014, ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 300.0001/2014/PL-HĐTD-DAMVANLY.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 02 bất động sản của bên thứ ba gồm:

Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2 tại thôn Doi S, xã Phù C, huyện

Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Sau đổi tên là khu phố Doi S, phường Phù C, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K014007 do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 09/12/1996 cho ông Nguyễn Văn B. Ngày 30/9/2013, ông L bà L1 cùng ông Nguyễn Văn B bà Lâm Thị T và đại diện Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC.

Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 1, diện tích 202m^2 tại thôn Mai Đ, xã Hương M, huyện Tiên S, tỉnh Bắc Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 754446 do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 11/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn H3. Ngày 31/12/2013, ông L, bà L1 cùng ông Nguyễn Văn H3 và đại diện Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0482/2013/HĐTC.

Các tài sản bảo đảm này đều được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân theo 04 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 03 ngày 03/7/2014, số tiền 200.000.000 đồng; số 04 ngày 04/7/2014 số tiền 200.000.000 đồng; số 05 ngày 07/7/2014 số tiền 100.000.000 đồng và số 06 ngày 12/11/2014 số tiền 1.200.000.000 đồng.

Đến ngày 05/02/2015, ông L xin nộp số tiền 519.000.000 đồng và đề nghị rút một phần tài sản thế chấp thứ hai là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 551 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H3. Tính đến ngày 05/02/2015 ông L đã thanh toán được 500.000.000 đồng gốc và 139.072.225 đồng tiền lãi. Vì vậy, Ngân hàng đã xem xét nghĩa vụ của từng tài sản và chấp nhận giải chấp tài sản bảo đảm nêu trên. Do không thanh toán được nợ đúng hạn nên khoản vay của ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 05/12/2014.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông L, bà L1 phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/01/2025 là 3.152.724.154 đồng (trong đó nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 6.173.517 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.936.587.671 đồng; lãi chậm trả: 9.962.966 đồng) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký ngày 31/12/2013. Ông L và bà L1 tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán khoản vay. Trường hợp ông L và bà L1 không trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 579 và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp bốn 02 tầng xây thô kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 70m^2, nhà xây năm 2013 mang tên ông Nguyễn Văn B.

Bị đơn là ông Đàm Văn L trình bày: Vợ chồng ông (Đàm Văn L, Nguyễn Thị L1) được Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Giang cấp hạn

mức tín dụng số tiền là 2 tỷ đồng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ. Hợp đồng tín dụng số 300.0017/2013/HĐTD ký ngày 2/2/2013 giữa vợ chồng ông và ngân hàng. (Khoản vay này sau đó đến tháng 7 năm 2014 được điều chuyển về Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - chi nhánh Bắc Ninh quản lý)

Trong quá trình làm ăn kinh doanh, ông có bạn hàng là ông Lê Xuân H4, sinh năm 1968, hộ khẩu thường trú ở thôn Phù L, xã Phù C, Từ Sơn, Bắc Ninh. Tháng 9/2013 ông H4 có đặt vấn đề với ông là muốn nhờ hạn mức của ông, nhờ ông vay tiền ngân hàng để kinh doanh và thế chấp bằng tài sản của người thân ông H4 là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968, cư trú tại thôn Doi S, xã Phù C, Từ Sơn, Bắc Ninh. Ông H4 và ông B có nói với ông là chỉ nhờ ông đứng vay hộ, còn toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khoản vay nhờ này ông H4 và ông B lo chi trả, trong trường hợp không trả được thì sẽ để ngân hàng bán tài sản thế chấp thu hồi nợ. Vì là chỗ anh em cùng kinh doanh, lại nghĩ ông H4 và ông B lo nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp không thanh toán được thì ngân hàng phát mại tài sản của ông B, tức là không ảnh hưởng đến mình, nên ông đã đồng ý. Ông cũng được biết, ông B là họ hàng với ông H4 và cũng có nhu cầu sử dụng tiền, 2 người đã thống nhất với nhau là đưa tài sản của ông B vào hạn mức của ông để nhờ ông vay tiền. Việc ông B thế chấp tài sản của mình vào hạn mức của ông là hoàn toàn tự nguyện, không hề xin xỏ, hay nhờ vả gì ông B, tài sản của ông B vay được bao nhiêu thì ông H4 và ông B dùng, ông cũng không vay thêm tiền vào tài sản này, ông hoàn toàn chỉ là người đứng tên vay hộ. Thời điểm đó ông cũng nói rõ với ông H4 và ông B là 2 ông phải chịu trách nhiệm trả nợ món vay của mình, không trả được thì để ngân hàng phát mại tài sản của ông B để thu nợ, ông H4 và ông B đồng ý.

Ngày 30/9/2013, tại trụ sở Văn phòng công chứng Nam Việt, vợ chồng ông; vợ chồng ông B, bà T và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 300.0266/2013/HĐTC trước sự chứng kiến của Công chứng viên Nguyễn Hữu Thực. Sau khi ký kết hợp đồng, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Tài nguyên môi trường Từ Sơn. Tài sản bảo đảm được ngân hàng định giá là 1.756.000.000 đồng và bảo đảm cho số tiền vay tối đa là 1.229.200.000 đồng. Ngày 30/9/2013, ông ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng với Ngân hàng số 300.0001/2013/PL-HĐTD-DAMVANLY, nội dung là điều chỉnh thêm tài sản thế chấp đó là tài sản của ông B, đứng tên ông B. Ngày 12/11/2014, Ngân hàng giải ngân cho ông số tiền cho tài sản thế chấp này là 1,2 tỷ đồng. Toàn bộ số tiền giải ngân sau đó ông H4 rút về sử dụng, ông cũng không nắm được ông H4 dùng bao nhiêu, ông B dùng bao nhiêu.

Tiếp theo đó đến ngày trả lãi, ông H4 và ông B là người nộp tiền trả lãi món vay 1,2 tỷ đồng đến tháng 12/2014 bắt đầu phát sinh việc chậm trả, ngân hàng cũng gọi điện cho ông đốc nợ, ông lại gọi điện nhắc ông H4, sau đó ông

H4 cũng nộp nhúc nhắc, tháng đủ tháng thiếu, tháng không nộp và đến tháng 02/2015 thì không trả được nữa. Ông đã nhiều lần gọi điện nhắc ông H4 trả nợ Ngân hàng đừng để ảnh hưởng đến ông và ông cũng thông báo cho ngân hàng là cứ tiến hành đòi nợ theo quy định, theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký.

Nay phía ngân hàng khởi kiện, ông có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Ông thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền gốc là 1,2 tỷ đồng bằng tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn B ở thôn Doi S, xã Phù C, Từ Sơn, Bắc Ninh. Ngân hàng đã giải ngân đủ cho ông số tiền gốc là 1,2 tỷ đồng.

Thứ hai: Sau khi giải ngân 1,2 tỷ đồng xong, ông H4 và ông B là người rút tiền về sử dụng, việc ông H4 và ông B ai dùng bao nhiêu ông không biết. Ông không dùng 1 đồng nào từ khoản tiền gốc 1,2 tỷ đồng này.

Thứ ba: Kể từ ngày giải ngân ông H4 và ông B là người trả nợ lãi ngân hàng, cho đến khi bị quá hạn.

Thứ tư: Việc ông B thế chấp tài sản của mình vào hạn mức của ông, để nhờ ông vay hộ cho ông H4 là ông B mong muốn được như vậy, tự nguyện thế chấp, chứ ông không hề xin xỏ nhờ vả gì, tài sản này thế chấp vay được bao nhiêu ông H4 và ông B sử dụng. Khi ký hợp đồng thế chấp ông B, bà T cũng được công chứng viên nói rõ quyền lợi và trách nhiệm của mình, ông B bà T nắm được và tự nguyện thế chấp, không ý kiến gì.

Thứ năm: Trong suốt quá trình quá hạn trả nợ, ông thường xuyên nhắc nhở ông H4, nhưng ông H4 cứ khất lần khất lượt và đang làm ảnh hưởng đến ông. Nay ngân hàng khởi kiện để đòi nợ, ông đề nghị Tòa án tuyên án phát mại tài sản của ông B để trả nợ cho ngân hàng như Hợp đồng thế chấp ba bên đã ký và không làm ảnh hưởng đến ông nữa. Về nghĩa vụ thanh toán theo như ngân hàng thông báo cho ông tạm tính đến ngày 27/10/2024 là: 3.105.286.836 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; Nợ lãi: 1.905.286.386 đồng).

Thứ sáu: Do công việc làm ăn, vợ chồng ông thường xuyên không có nhà, thường phải đi xa để mua gỗ, có lúc ở Lào, có lúc lại ở Campuchia, điện thoại thì khó liên lạc, nên vợ chồng ông không thể tham dự được bất cứ phiên tòa nào.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lâm Thị T trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1968, chết ngày 14/02/2014). Ông B mắc bệnh suy thận từ năm 2009, được điều trị, chữa bệnh tại các bệnh viện từ địa phương đến Trung ương. Vợ chồng bà có 02 con chung là Nguyễn Thành N và Nguyễn Thị G. Hiện tại cả hai con đều đã kết hôn và đều sinh sống cùng bà tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2 tại khu phố Doi S, phường Phù C. Năm 2009, vợ chồng bà xây dựng 01 nhà 02 tầng 01 tum trên thửa đất này. Tại thời điểm xây dựng nhà anh N và chị G còn nhỏ, không có đóng góp gì. Vợ chồng bà T và các con sinh sống trên nhà đất này từ đó đến nay.

Về nguồn gốc thửa đất: Bố mẹ ông B là cụ Nguyễn Thành N, cụ Nguyễn Thị T. Năm 1990, bà T về chung sống cùng ông B thì cụ N đã chết chỉ còn cụ T. Cụ N và cụ T có 10 người con chung (07 trai, 03 gái). Hai cụ có 01 thửa đất diện tích 244m^2 tại Doi S, Phù C. Khi bà T về làm dâu, trên thửa đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói 05 gian. Gia đình ông B lúc đó gồm có cụ T, ông B, ông H, ông V sinh sống trên nhà đất này. Thời điểm đó ông H, ông V đều chưa kết hôn. Năm 1991, ông H kết hôn với bà H1. Vợ chồng ông H cũng sinh sống cùng cụ T, vợ chồng bà T và ông V sinh sống trên nhà đất của hai cụ. Khoảng năm 1998 ông V kết hôn và chuyển ra Hà Nội sinh sống cùng vợ từ đó đến nay.

Năm 1996, cụ T đã đứng kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông B và ông V mỗi người 122m^2 đất. Ngày 09/12/1996, UBND huyện Tiên Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B là thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2; cho ông Nguyễn Văn V là thửa đất số 147, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả vợ chồng ông B, vợ chồng ông H, ông V và cụ T đều sinh sống chung trong ngôi nhà cấp 4 (5 gian lợp ngói).

Năm 2004, cụ T đã phân chia 02 thửa đất (thửa số 579 và thửa số 147) thành 03 phần cho ông H, ông V và ông B. Thời điểm đó vợ chồng ông H có nhu cầu xây dựng nhà kiên cố trên đất. Ngay sau đó vợ chồng ông H, bà H1 đã xây dựng 01 nhà 02 tầng 01 tum cùng hướng với nhà cấp 4, nên phải cắt bỏ 02 gian nhà cấp 4. Nhà ông H được xây dựng trên 2/3 diện tích thửa đất số 579 đứng tên ông B, diện tích xây dựng khoảng 80m^2, theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 261, tờ bản đồ số 49, diện tích 83,3m^2. Ông H xây nhà mới xong thì chuyển ra ở riêng và cụ T cũng chuyển sang sống cùng vợ chồng ông H cho đến ngày 17/7/2005 cụ T chết.

Năm 2009, vợ chồng bà T cũng xây dựng nhà 02 tầng 01 tum trên hai phần ba diện tích thửa đất số 147. Phần diện tích xây dựng cũng hơn 80m^2, theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2. Phần đất còn lại nằm giữa hai ngôi nhà của vợ chồng bà T và vợ chồng ông H là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 49, diện tích 86,9m^2 là của ông V, trên phần đất này vẫn còn một phần ngôi nhà cấp 4, ông V cũng đã sửa chữa, cải tạo sử dụng làm nơi thờ cúng. Từ khi cụ T chia lại thửa đất và ba ông H, V, B đã quản lý phần đất được chia từ năm 2004 đến nay nhưng đều không làm thủ tục đăng ký biến động với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông B vẫn quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 579, ông V quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 147. Năm 2015, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, thể hiện là 03 thửa đất 259, 260, 261 cùng tờ bản đồ số 49.

Năm 2013, ông B bệnh nặng, kinh tế gia đình khó khăn, ông B có nói với bà về việc vay tiền chữa bệnh, còn cụ thể vay của ai, bao nhiêu bà không biết.

Có một hôm bà đang đi làm, ông B có gọi về ký thủ tục, bà có hỏi ký thủ tục gì, ông B có nói cứ ký vào, không hỏi nhiều. Vì vậy, bà đã ký và không đọc nội dung các tài liệu này. Tại Tòa án, bà được thẩm phán cho xem bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 và Biên bản định giá nhà đất số 300.0266/2013/BBĐG ngày 26/9/2013, bà xác nhận là chữ viết chữ ký của bà dưới mục bên thế chấp, đại diện chủ sở hữu.

Sau khi ông B chết, bà đã tìm thấy 01 Giấy biên nhận lập ngày 16/9/2013, nội dung thể hiện ông B đã giao cho ông Lê Xuân Cường (anh trai ông Lê Xuân H4 (đã chết) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K014007 cấp ngày 09/12/1996. Bà có đến gặp trực tiếp ông Cường để hỏi về nội dung này thì được ông Cường cho biết: ông Cường có nhận 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014007 cấp ngày 09/12/1996 của ông B và đã chuyển cho ông H4 (em trai ông Cường) để ông H4 thế chấp vay tiền. Bà có hỏi ông Cường là vay tiền tại Ngân hàng nào, ông Cường trả lời không biết. Bà có nói với ông Cường là ông Cường đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B thì có trách nhiệm lấy lại trả cho bà. Ông Cường nói không có trách nhiệm vì đã giao cho ông H4. Bà cũng không đến gặp ông H4 để hỏi rõ sự việc vì bà không quen biết ông H4. Năm 2019, bà được biết ông H4 bị Công an tỉnh Bắc Ninh bắt tạm giam về hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" nhưng bà cũng không có đơn trình báo đến cơ quan Công an.

Đầu năm 2023, bà nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, ngày 16/02/2023 bà mới có đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Ninh về việc ông Lê Xuân Cường chiếm đoạt sổ đỏ của gia đình bà. Do vậy bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 được ký kết giữa vợ chồng ông L, vợ chồng bà và Ngân hàng vô hiệu. Đồng thời buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. L do vô hiệu là do không đúng sự thật, bà không được ký kết tại phòng công chứng, không có dấu vân tay. Thời điểm ký kết hộ gia đình bà gồm 04 người (vợ chồng bà và 02 con) nhưng không có sự ủy quyền của 02 con.

Anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị G trình bày: Anh chị có văn bản ủy quyền cho bà T và nhất trí với ý kiến với bà T, đồng thời cũng có đơn yêu cầu độc lập như yêu cầu của bà T.

Ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn H cùng thống nhất trình bày: Ông B là anh trai ông V và là em trai H. Năm 2004, cụ Nguyễn Thị T (là mẹ của các ông) có chia lại hai thửa đất 579 (đứng tên ông B) và thửa 147 (đứng tên ông V) thành 03 phần cho ông H 83,3m^2, ông V 86,9m^2 và ông B 90m^2.

Ngay sau khi chia đất, vợ chồng ông H bà H1 đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng 01 tum trên phần đất được chia (2/3 diện tích thửa số 579 đứng tên ông B), theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 261, tờ bản đồ số 49, diện tích 83,3m^2. Đến ngày 17/7/2005 cụ T chết.

Năm 2009, vợ chồng ông B cũng xây dựng nhà 02 tầng 01 tum, theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2.

Phần đất còn lại nằm giữa hai ngôi nhà của vợ chồng ông B và vợ chồng ông H là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 49, diện tích 86,9m^2 là của ông V, trên phần đất này vẫn còn một phần ngôi nhà cấp 4, ông V cũng đã sửa chữa sử dụng làm nơi thờ cúng.

Từ khi cụ T chia lại thửa đất thì 03 anh em ông vẫn quản lý phần đất được chia đến nay nhưng đều không làm thủ tục đăng ký biến động với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông B vẫn quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 579, ông V quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 147.

Năm 2015, nhà nước tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện là 03 thửa đất 259, 260, 261 cùng tờ bản đồ số 49 như đã nêu trên. Việc ông B thế chấp thửa đất số 579 đứng tên ông B vay vốn Ngân hàng ông V, ông H không biết. Chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện các ông mới biết và đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Bà H1 là vợ ông H, bà H1 đồng nhất với ý kiến của ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Đối với việc ông L trình bày về Hợp đồng cấp hạn mức số 300.0017 ngày 02/02/2013, không phải hợp đồng mà Ngân hàng đang khởi kiện. Bà H xác nhận giữa Ngân hàng và vợ chồng ông L, bà L1 có ký kết Hợp đồng cấp hạn mức số 300.0017 ngày 02/02/2013, hạn mức tín dụng là 1,5 tỷ đồng tuy nhiên Hợp đồng này đã tất toán sau thời hạn vay 06 tháng. Vì vậy ông B nhớ nhầm số, ngày tháng của Hợp đồng hạn mức có tranh chấp.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T, Ngân hàng không chấp nhận vì Hợp đồng thế chấp được ký kết hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, có công chứng chứng thực, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là phù hợp vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Nguyễn Văn B không phải hộ ông B. Ông B có đơn xác nhận của UBND xã Phù C tài sản không có tranh chấp. Ngân hàng đã đi thẩm định tài sản thế chấp trước khi ký kết hợp đồng được thể hiện tại Biên bản thẩm định và sơ đồ hiện trạng thửa đất, không có việc nhầm lẫn như ý kiến bà T và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T.

+ Bà T, ông V, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 143, 144, 146, 147, 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, 254, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 274, 275, 276, 278, 280, 292, 293, 295, 299, 303, 304, 307, 317 Bộ luật dân sự. Điều 50; khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị T.

Buộc ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank) số tiền nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 300.0374/2013/HĐTD; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 300.0001/2014/PL-HĐTD-DAMVANLY ngày 03/01/2014 được ký kết giữa ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 và đại diện Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam. Số tiền tạm tính đến ngày 14/04/2025 là 3.186.158.400 đồng gồm: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 6.173.500 đồng; Nợ lãi quá hạn 1.979.984.900 đồng.

Ông L, bà L1 tiếp tục phải trả số tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày 14/04/2025 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông L, bà L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng LPBank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại một phần tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Phần tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 261, tờ bản đồ 01, diện tích 83,3m^2 tại khu phố Doi S, phường Phù C, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Theo số liệu đo đạc năm 2015) là một phần thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2 tại khu phố Doi S, phường Phù C, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014007 do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 09/12/1996 cho ông Nguyễn Văn B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 được ký kết giữa ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 cùng ông Nguyễn Văn B bà Lâm Thị T và đại diện Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 được ký kết giữa ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 cùng ông Nguyễn Văn B bà Lâm Thị T và đại diện Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam vô hiệu một phần. Phần tài sản bị vô hiệu là phần còn lại của thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014007 do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 09/12/1996 cho ông Nguyễn Văn B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 được ký kết giữa ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 cùng ông Nguyễn Văn B bà Lâm Thị T và đại diện Ngân

hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam có diện tích 40,3m^2 trên phần đất này có một phần ngôi nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn V.

Về án phí: Ông L bà L1 phải chịu 95.723.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng LPBank phải chịu 3.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Gồm: 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngách và 3.000.000 đồng tranh chấp kinh doanh thương mại có giá ngạch) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.700.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số: 0003988 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn. Ngân hàng LPBank đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng LPBank 39.400.000 đồng tạm ứng án phí.

Bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 0001905 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự.

Về chi phí tố tụng: Ông L, bà L1 phải trả cho Ngân hàng LPBank 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Bà T phải trả cho Ngân hàng LPBank 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Ngân hàng LPBank phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử:

- Ngày 27/4/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về nội dung vụ án như đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đúng bản chất của vụ án dẫn đến nhầm lẫn khi thế chấp tài sản đảm bảo.

- Ngày 29/4/2025, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 vô hiệu toàn bộ; sửa nội dung thời điểm tính lãi, số tiền phải trả nợ của ông L, bà L1 và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Căn cứ kháng nghị:

+ Hợp đồng thế chấp có vi phạm về thủ tục thẩm định hiện trạng sử dụng, nguồn gốc tài sản thế chấp; vi phạm về nội dung khi xác định sai tài sản thế chấp, không đúng với quy định của pháp luật về đối tượng hợp đồng dẫn đến đưa thiếu người tham gia ký kết hợp đồng thế chấp. Vì vậy không thể thi hành xử lý được tài sản thế chấp do đối tượng của hợp đồng thế chấp không đúng, nội dung thông tin của hợp đồng không chính xác, chủ thể tham gia giao dịch là bà T không biết, không tự nguyện, bị lừa dối. Tài sản trên thửa đất thế chấp không

phải của ông B, bà T mà là của ông V, ông H, bà H1 và ông V, ông H, bà H1 không biết và không được ký vào Hợp đồng thế chấp vi phạm quy định tại Điều 117, 122, 127, 398, 408 Bộ luật dân sự nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Ngoài ra, tại phần Quyết định của án sơ thẩm tuyên ông L, bà L1 phải trả số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/4/2025, tổng số 3.186.158.400 đồng và tiếp tục phải trả tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày 14/4/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ là không đúng theo hướng dẫn tại Điều 6 và Điều 13 Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC về xác định thời điểm xét xử sơ thẩm và thời gian chậm trả. Theo hướng dẫn thì thời gian chậm trả nợ được tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 17/7/2025 (ngày tuyên án sơ thẩm) và ông L, bà L1 còn phải tiếp tục trả số tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm là 18/4/2025 mới đúng quy định của pháp luật.

+ Tại phần tuyên chi phí tố tụng: "Ông L, bà L1 phải trả cho Ngân hàng LPBank 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Bà T phải trả cho Ngân hàng LPBank 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Ngân hàng LPBank phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp". Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy Tòa án đã tiến hành thu phí thẩm định của Ngân hàng là 13.000.000 đồng tuy nhiên án sơ thẩm không nêu giải quyết số tiền này. Mặt khác bản án tuyên chi phí thẩm định như trên tức Ngân hàng được hưởng chi phí thẩm định do bà L1, ông L, bà T trả 8.000.000 đồng, còn Hội đồng thẩm định được hưởng 5.000.000 đồng (do Ngân hàng phải chịu). Do vậy đã vi phạm Điều 155, 157 và 158 Bộ luật tố tụng dân sự..

+ Ngoài ra căn cứ tại phần quyết định của bản án áp dụng Điều 50 Luật đất đai 2013 là chưa chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh vẫn giữ nguyên kháng nghị và căn cứ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H và đại diện theo ủy quyền của bà T, ông H đều thống nhất rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ đề nghị tòa cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013, trả lại Sổ đỏ cho bà T và trình bày căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo:

+ Việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng có nhiều vi phạm trong quá trình thẩm định hoặc có thể Ngân hàng không thẩm định dẫn đến nhầm lẫn tài sản của ông H, ông V với tài sản của vợ chồng ông B và các đương sự không biết việc thẩm định tài sản.

+ Việc ông B ký hợp đồng thế chấp tài sản nhưng các con của ông B là anh N, chị G và các anh em ông B là ông H, ông V là những người có tài sản trên đất đều không biết và không tham gia ký kết.

+ Việc vợ chồng ông B, bà T có nhu cầu vay tiền là thực tế nhưng khi đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân Cường cầm nhờ để hướng dẫn vay vốn của Ngân hàng thì ông Cường cấu kết với ông Nguyễn Xuân H4 và Ngân hàng để làm thủ tục vay vốn nhưng thực tế vợ chồng ông B, bà T và vợ chồng ông L, bà L1 không nhận được khoản tiền này.

+ Ông L, bà L1 tại thời điểm đó đã nợ xấu nhưng Ngân hàng vẫn cho vay dẫn đến nhiều vi phạm.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Hồng H) nhất trí với bản án sơ thẩm; không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bởi lẽ: Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp là đúng pháp luật, có chữ ký của ông B là chủ tài sản (Giấy chứng nhận mang tên một mình ông B); sau khi thẩm định xong Ngân hàng đã có Thông báo gửi cho bà T xác nhận dùng tài sản để đảm bảo cho khoản vay của ông L, bà L1; tại thời điểm thẩm định chưa có quy định phải chứng nhận tài sản trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn nữa UBND xã Phù C đã xác nhận thửa đất không có tranh chấp vì vậy Ngân hàng chỉ yêu cầu vợ chồng ông B, bà T ký Hợp đồng thế chấp là đúng quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Viện KSND Khu vực 7, tỉnh Bắc Ninh); chấp nhận kháng cáo của bà T, ông H về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 vô hiệu toàn bộ và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS- KDTM ngày 29/4/2025 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, tỉnh Bắc Ninh) ban hành trong hạn luật định. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, tỉnh Bắc Ninh) và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H trình bày tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét nhận thấy:

2.1. Đối với kháng cáo, kháng nghị đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu toàn bộ thì thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 có nội dung: ông Nguyễn Văn B, bà Lâm Thị T đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2 tại thôn Doi S, xã Phù C, huyện Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Thửa đất được UBND huyện Tiên Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K014007 ngày 09/12/1996 mang tên ông Nguyễn Văn B) cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc G để đảm bảo cho khoản vay của ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1 theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 300.0374/2013/HĐTD ngày 31/12/2013 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Giang và ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Như vậy, khi ký kết hợp đồng thế chấp, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các thỏa thuận trong hợp đồng đều tự nguyện, có công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hình thức của hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy bà T cho rằng bà không biết, không tự nguyện, bị lừa dối khi ký kết hợp đồng thế chấp này là không có căn cứ.

Về nguồn gốc thửa đất 579 mà ông B, bà T thế chấp cho Ngân hàng nằm trong thửa đất có diện tích 244m^2 của bố mẹ ông B (là cụ Nguyễn Thành N, cụ Nguyễn Thị T). Năm 1990, bà T về chung sống cùng ông B thì cụ N đã chết chỉ còn cụ T và trên thửa đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói 05 gian. Tại thời điểm đó gia đình ông B gồm có cụ T, ông B, ông H, ông V sinh sống trên nhà đất này. Năm 1991, ông H kết hôn với bà H1, vợ chồng ông H cũng sinh sống cùng cụ T tại nhà đất này. Khoảng năm 1998, ông V kết hôn và chuyển ra Hà Nội sinh sống cùng vợ từ đó đến nay. Năm 1996, cụ T đứng ra kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông B và ông V mỗi người 122m^2 đất. Ngày 09/12/1996, UBND huyện Tiên Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là thửa đất số 579, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2; cho ông V là thửa đất số 147, tờ bản đồ số 6P, diện tích 122m^2. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông B, vợ chồng ông H, ông V và cụ T đều sinh sống chung trong ngôi nhà cấp 4 lợp ngói 5 gian. Năm 2004, cụ T phân chia lại 02 thửa đất (thửa số 579 và thửa số 147) thành 03 phần cho ông H, ông V và ông B. Ngay sau đó vợ chồng ông H đã xây dựng 01 nhà 02 tầng 01 tum cùng

hướng với nhà cấp 4, nên phải cắt bỏ 02 gian nhà cấp 4. Ngôi nhà ông H được xây dựng trên 2/3 diện tích thửa đất số 579 đứng tên ông B (theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 261, tờ bản đồ số 49, diện tích 83,3m^2), diện tích xây dựng khoảng 80m^2. Sau khi xây nhà xong thì ông H chuyển ra ở riêng và cụ T cũng chuyển sang sống cùng vợ chồng ông H cho đến ngày 17/7/2005 cụ T chết. Năm 2009, vợ chồng ông B xây dựng nhà 02 tầng 01 tum trên 2/3 diện tích thửa đất số 147 (theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2), phần diện tích xây dựng cũng hơn 80m^2. Phần đất còn lại nằm giữa hai ngôi nhà của vợ chồng ông B và vợ chồng ông H là của ông V (theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 49, diện tích 86,9m^2), trên phần đất này vẫn còn một phần ngôi nhà cấp 4, ông V cũng đã sửa chữa, cải tạo sử dụng làm nơi thờ cúng. Từ khi cụ T chia lại thửa đất thì ông H, V, B vẫn quản lý phần đất được chia cho đến nay nhưng đều không làm thủ tục đăng ký biến động với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông B vẫn quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 579, ông V quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 147.

Như vậy: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp thì hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất 579 mang tên ông B được xác định thay đổi từ năm 2004. Tuy nhiên, tại Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản ngày 26/9/2013 (chỉ có chữ ký của ông B) xác định hiện trạng tài sản gắn liền với đất là: *Nhà 02 tầng xây thô, diện tích xây dựng thực tế 70m^2, diện tích sàn xây dựng 140m^2, năm xây dựng 2013, năm sử dụng 2013"*. Như vậy kết quả thẩm định không đúng so với hiện trạng thực tế ngôi nhà trên đất vì ngôi nhà này do vợ chồng ông H xây từ năm 2004 đã hoàn thiện sử dụng; còn nhà của vợ chồng ông B xây dựng năm 2009 không nằm trên thửa đất số 579 mà nằm trên một phần diện tích thửa đất 147 (sổ đỏ mang tên ông V). Ngoài ra Biên bản thẩm định hiện trạng này còn chưa mô tả hết toàn bộ tài sản trên đất vì trên thửa đất số 579 còn có 01 phần ngôi nhà cấp 4 của ông V.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ký kết hợp đồng thế chấp, phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định nhưng xác định hiện trạng, nguồn gốc tài sản thế chấp không đầy đủ dẫn đến các bên đã thỏa thuận về tài sản thế chấp không đúng với thực trạng tài sản vì vậy theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng thế chấp này vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Án sơ thẩm tuyên chỉ chấp nhận vô hiệu một phần (là phần còn lại của thửa đất số 579 có diện tích 40,3m^2 trên phần đất này có một phần ngôi nhà cấp 4 của ông V), không chấp nhận vô hiệu cả phần tài sản của ông H (là ngôi nhà 02 tầng của vợ chồng ông H) trên phần đất có diện tích 83,3m^2 của thửa đất số 579 là không phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà H1 và ông V. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của bà T, ông H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của

bên thứ ba vô hiệu toàn bộ và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là có căn cứ.

2.2. Đối với kháng nghị cho rằng án sơ thẩm tuyên về thời điểm tính lãi, số tiền phải trả nợ của bị đơn; tuyên chi phí tố tụng không đúng quy định của pháp luật; áp dụng Điều 50 Luật đất đai là chưa chính xác, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 17/4/2025, phía Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả gốc, lãi tạm tính đến 14/4/2025 và từ ngày 14/4/2025, ông L, bà L1 tiếp tục phải trả cho đến khi tất toán khoản vay. Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên kể từ ngày 17/4/2025 ông L, bà L1 tiếp tục phải trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 6, 13 Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Do vậy kháng nghị của viện kiểm sát đề nghị sửa ngày ông L, bà L1 tiếp tục trả số tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng kể từ ngày 18/4/2025 là có căn cứ.

Án sơ thẩm đã nhận định về chi phí tố tụng: "Ngân hàng, ông L, bà L1 và bà T mỗi bên phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định, xác nhận Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí là 13.000.000 đồng". Tuy nhiên phần quyết định lại tuyên: "Ông L, bà L1 phải trả cho Ngân hàng 5.000.000 đồng; bà T phải trả cho Ngân hàng 3.000.000 đồng; Ngân hàng phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp". Như vậy việc nhận định và tuyên chi phí tố tụng của án sơ thẩm là không thống nhất và không phù hợp với quy định tại Điều 155, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra việc áp dụng Điều 50 Luật đất đai 2013 cũng không chính xác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Bắc Ninh) và kháng cáo của bà T, ông H đề nghị tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về án phí: Do kháng cáo của bà T, ông H được chấp nhận nên bà T, ông H không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

***Vì các lẽ trên*;**

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 143, 144, 146, 147, 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, 254, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điều 274, 275, 276, 278, 280, 292, 293, 295, 299, 303, 304, 307, 317 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị T.

Buộc ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank) số tiền nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 300.0374/2013/HĐTD; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 300.0001/2014/PL-HĐTD-DAMVANLY ngày 03/01/2014 được ký kết giữa ông Đàm Văn L bà Nguyễn Thị L1 và đại diện Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam. Số tiền tạm tính đến ngày 14/04/2025 là 3.186.158.400 đồng gồm: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 6.173.500 đồng; Nợ lãi quá hạn 1.979.984.900 đồng.

Ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục phải trả số tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày 18/04/2025 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 300.0266/2013/HĐTC ngày 30/9/2013 được ký kết giữa ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1 cùng ông Nguyễn Văn B, bà Lâm Thị T và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam phải trả lại bà Lâm Thị T, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị G (do bà Lâm Thị T đại diện) 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014007 do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 09/12/1996 mang tên ông Nguyễn Văn B.

2. Về án phí:

Ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 95.723.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank) phải chịu 3.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngách và 3.000.000 đồng tranh chấp kinh doanh thương mại có giá ngạch) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.700.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003988 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn. Trả lại Ngân hàng LPBank 39.400.000 đồng tạm ứng án phí.

Hoàn trả bà Lâm Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001905 ngày 27/11/2024; Hoàn trả bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Văn H mỗi người 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004183 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh.

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng LPBank phải chịu 5.000.000 đồng; ông Đàm Văn L và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 5.000.000 đồng; bà Lâm Thị T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp.

Xác nhận Ngân hàng LPBank đã nộp 13.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Buộc ông Đàm Văn L và bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả cho Ngân hàng LPBank 5.000.000 đồng; bà T phải trả cho Ngân hàng LPBank 3.000.000 đồng.

Trong 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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Bắc Ninh;
- TAND TP Từ Sơn (nay là khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND TP Từ Sơn (nay là khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP Từ Sơn (nay là khu vực 7), tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thu