TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6- THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 01 */2026/KDTM-ST*
Ngày: 14 / 01 /2026
V/v " Tranh chấp hợp đồng tín dụng và đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6-THANH HOÁ

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Tạ Thị Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Vũ Văn Hiếu; Bà Nguyễn Thị Hương
-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 –Thanh Hoá: Bà Lê Huyền Diệu - Kiểm sát viên.
- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký TAND khu vực 6-Thanh Hoá.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số *18/2024*/TLST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2024 về : "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20 /QĐXX-KDTM ngày 29 / 12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Ngân hàng TMCP Đ1 (B2) **gọi tắt là Ngân hàng.**

Địa chỉ: T, A T, phường H, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người được ủy quyền: Ông: Đoàn Huy H- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh T3, Thanh Hóa.

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị T, chức vụ: Trưởng phòng KHDN ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh T3, Thanh Hóa (có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH dịch vụ và thương mại Đại Việt (Gọi tắt là công ty D)

Địa chỉ: SN B đường T, phường B, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh H1 sinh năm 1984 - Chức vụ: giám đốc

Chỗ ở hiện nay: CH1516 Tòa CT1 Chung cư X, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Phạm Quang H2- sinh năm 1962

2/ Bà Trịnh Thị H3- sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: TDP C, phường B, tỉnh Thanh Hóa

(Ông H2 và bà H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3/ Ông Tạ Duyên H4 - sinh năm 1966

4/ Bà Nguyễn Thị H5 - sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Thôn A L, xã H, tỉnh Thanh Hóa

(Bà Nguyễn Thị H5 uỷ quyền cho ông Tạ Duyên H4 theo giấy uỷ quyền ngày 03/11/2022 được xác nhận của UBND xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa), ông H4 có mặt.

5/ Ông Trần Quang T1- sinh năm 1949

6/ Bà Nguyễn Thị B- sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

Người được bà Nguyễn Thị B ủy quyền: Ông Trần Quang T1, sinh 1949.

(Theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2025 được chứng thực tại UBND xã Y, huyện H nay thuộc xã H, tỉnh Thanh Hóa), ông T1 có mặt.

7/ Văn phòng C2

Đ/c: Số nhà B phố N, khu phố E, phường Q, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại điện theo pháp luật: Ông Vũ Thế C- Trưởng văn phòng C2. (Ông C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

8.Ông Nguyễn Văn K sinh năm 1981

Công tác tại: Ngân hàng TMCp Đ1 chi nhánh T3, Thanh Hóa (ông K có mặt)

9. Anh Lê Hồng C1 sinh năm 1989

Hiện đang chấp hành án tại phân trại số 02 trại giam S, Bộ C3

10. Anh Lý Quang H6 sinh năm 1989

Hiện đang chấp hành án tại phân trại số 02 trại giam S, Bộ C3

(Anh C1 và anh H6 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2022, bản tự khai ngày 06/01/2025 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bầy*:**

Công ty TNHH D đã có quan hệ tín dụng với B2 thông qua Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/6950186/HĐTD ngày 27/12/2017, hạn mức cho vay là: 5.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Năm tỷ đồng)*.

Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hạn mức. Thời hạn cho vay, lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C

Lãi suất vay: 8,5%/ tháng. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Hình thức trả gốc, lãi: Gốc được trả 1 lần vào ngày đến hạn. Lãi được thanh toán định kỳ vào ngày 25 hàng tháng

Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.Chi tiết theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011 của ông Tạ Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa nay là thôn1 L, xã H, tỉnh Thanh Hóa (nay là theo Hợp đồng thế chấp số 02/2015/6950186/HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa ông Tạ Duyên H4 - bà Nguyễn Thị H5 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/03/2012 của ông Trần Quang T1 tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 04&05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/08/2015 được ký kết giữa ông Trần Quang T1 - bà Nguyễn Thị B và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/9/2012 của ông Phạm Quang H7 và bà Trịnh Thị H3 tại Thôn C, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc phường B, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/6950186/HĐBĐ ngày 22/01/2016 được ký kết giữa ông Phạm Quang H2 - bà Trịnh Thị H3 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

Tại phiên toà, đại diện ngân hàng đề nghị rút đối với số tiền gốc là: 1.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn là: 600.123.287 đồng; Lãi quá hạn là: 207.260.317 đồng. Tổng là: 1.807.383.604 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 01/2017/6950186/HĐTD ngày 27/12/2017.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14/01/2026) số nợ của công ty D là:
Nợ gốc: 1.574.691.200 đồng; Lãi trong hạn là: 1.630.317.345 đồng; Lãi quá hạn là: 656.343.120 đồng . Tổng là: 3.861.351.666 đồng (Ba tỷ, tám trăm sáu mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi mốt ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử đề nghị công ty D tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

Yêu cầu công ty D phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 15 / 01 /2026 theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/6950186/HĐTD ngày 27/12/2017 cho đến thời điểm Công ty TNHH D trả hết nợ vay.

- Đề nghị công ty D thanh toán toàn bộ chi phí tố tụng theo thực tế phát sinh trong quá trình khởi kiện.

- Trường hợp Công ty TNHH D không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011 của ông Tạ Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa(nay là thôn A L, xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 02/2015/6950186/HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa ông Tạ Duyên H4 - bà Nguyễn Thị H5 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/03/2012 của ông Trần Quang T1 tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 04&05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/08/2015 được ký kết giữa ông Trần Quang T1 - bà Nguyễn Thị B và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên mà chưa thu hết nợ cho Ngân hàng bao gồm: gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh đến thời điểm trả hết nợ. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tất cả các tài sản và nguồn thu nhập khác của Công ty TNHH D để thu hồi nợ.

-Đề nghị HĐXX rút một phần đề nghị kê biên phát mại TSTC của gia đình ông Phạm Quang H2 và bà Trịnh Thị H3. Đề nghị rút một phần là căn nhà 03 tầng trong hợp đồng thế chấp 02/2015/6950186/HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa ông Tạ Duyên H4 - bà Nguyễn Thị H5 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B3.

Tại bản tự khai ngày: 11 tháng 4 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện công ty D ông Lê Mạnh H1 trình bầy:

Số nợ của công ty D như ngân hàng trình bầy là đúng. Đến nay, tài sản hiện còn thế chấp theo các HĐTC đã ký giữa Công ty D và Ngân hàng B2 là:

QSDĐ và tải sản gắn liền với đất số: BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/9/2012 của ông Phạm Quang H2 và vợ là Trịnh Thị H3 tại địa chỉ Thôn C, phường B, tỉnh Thanh Hóa.

QSDĐ đối với tài sản gắn liền với đất số: BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/8/2011 của ông Tạ Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, L, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: GCN số 253595 do UBND huyện H ngày 19/3/2012 của ông Trần Quang T1 và Nguyễn Thị B tại thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

Đối với ông Trần Quang T1 ông H2 không có quan hệ gì với ông T1 nhưng do Lê Hồng C1 là em trai của H2 nên đã làm thủ tục vay qua món vay của công ty D. Đối với ông H4 trước làm cùng với H2 tại công ty T4, ông H4 có nhờ H2 vay vốn nên đã cho H2 mượn giấy chứng nhận và ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho món vay của công ty D, sau khi vay được tiền H2 đã đưa cho ông H4 300.000.000 đồng (không có giấy tờ). Đối với gia đình ông H2, bà H3 là hàng xóm nhà H2. Trước đó gia đình nhà ông Hùng H8 có vay món vay cá nhân là 200.000.000 đồng sau đó Lê Hồng C1 (em trai H2) làm ở ngân hàng đã trả tiền vào và lấy bìa đỏ nhà ông H2 ra để đưa vào món vay của công ty D. Lê Hồng C1 đã nói với H2 là gia đình ông Hùng H8 muốn vay thêm nên đã thông qua công ty D để vay tăng thêm số tiền khoảng 700 triệu C1 lấy trả vào món vay 200 triệu và sử dụng 500.000.000 đồng.

Do công ty D còn gặp khó khăn, đã nhiều năm không phát sinh hoạt động kinh doanh nên chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng B2 cho các khoản vay nợ theo HĐTD. Công ty D sẽ cố gắng thu xếp trả nợ sớm cho Ngân hàng B2 theo HĐTD đã ký kết.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông** Phạm Quang H2**, bà** Trịnh Thị H3 **trình bày:***

Năm 2012 con gái ông bà là Phạm Thị Thanh H9 có quan hệ tín dụng tại ngân hàng B2. Để tạo điều kiện cho con vay vốn, vợ chồng ông bà đã thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 384600 cho Ngân hàng B2.

Năm 2016, do có nhu cầu tăng số tiền vay tại Ngân hàng nên theo yêu cầu của cán bộ Lê Hồng C1, vợ chồng ông bà đã cung cấp thêm cho Ngân hàng 01 giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 382427 để làm thủ tục vay vốn tăng thêm. Tuy nhiên, Lê Hồng C1 chỉ làm hồ sơ cho vay 200 triệu (tương đương với mức vay của năm 2015) đồng thời hứa sẽ cho vay thêm sau một thời gian nên gia đình ông bà vẫn để sổ đất BL 382427 cho Ngân hàng quản lý. Đến năm 2017, gia đình ông bà vẫn không được vay thêm tiền nên có yêu cầu Lê Hồng C1 phải hoàn trả cho gia đình 01 sổ đất, đến ngày 11/10/2017 Lê Hồng C1 đã trả cho ông bà sổ đất số AM 384600. Gia đình ông bà luôn nghĩ rằng sổ đất số BL 382427 đang được dùng để bảo đảm cho khoản nợ của con gái ông bà.

Năm 2019, khi Lê Hồng C1 bị bắt về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, gia đình ông bà đã nhiều lần đến ngân hàng làm việc, yêu cầu được tất toán khoản vay để nhận lại tài sản thì được biết khoản vay của con gái ông bà đã được tất toán vào ngày 11/10/2017 và sổ đất số BL 382427 đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty D. Vợ chồng ông bà hoàn toàn bất ngờ. Ông bà khẳng định không biết và không ký HĐTC sổ đất số BL 382427 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty D. Ông bà đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký của vợ chồng ông bà tại HĐTC bằng bất động sản (viết tắt: BBĐS) của bên thứ ba số:01/2016/6950186/ HĐBĐ ngày 22/01/2016. Ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố HĐTC vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng H11 cho vợ chồng ông bà sổ đất số BL 382427. Gia đình ông bà chấp thuận thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ dư nợ gốc và lãi tính đến ngày khoản vay của con gái ông bà được tất toán.

**** Tại bản trình bày ý kiến ngày 14/ 4 /2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông** Tạ Duyên H4 **trình bày:***

Khoảng năm 2015, vợ chồng ông có nhu cầu vay vốn để kinh doanh do làm ăn cùng công ty T4 với ông Lê Mạnh H1 nên ông H1 có đặt vấn đề chắp nối cho ông vay tiền tại Ngân hàng B2 chi nhánh B3 (nay là chi nhánh T3, Thanh Hóa) do anh H1 có người nhà là em ruột là Lê Hồng C1 làm tại B2 nên ông đồng ý để ông H1 chắp nối vay tiền. Ông H1 là người đưa ông vào làm thủ tục công chứng tại B. Do làm hồ sơ cho mình vay tiền nên vợ chồng ông không đọc kỹ hồ sơ vay nên đã ký tất cả vào các giấy tờ mà văn phòng công chứng đưa ra mà không đọc kỹ. Đến khi công chứng cùng ông về phòng địa chính huyện H để ký xác nhận thửa đất với thế chấp để vay vốn thì không đủ điều kiện vay vốn. Sau khi nghe công chứng nói hồ sơ của gia đình ông không vay được công chứng viên đã trả lại sổ đỏ mà ông đã thế chấp còn lại toàn bộ hồ sơ mà vợ chồng ông đã ký để vay vốn thì họ không trả và gia đình ông cũng không đòi lại.

Đến năm 2017, ông H1 lúc này đã nghỉ tại công ty T4 và thành lập công ty mới có nói với ông về nhu cầu vay vốn của ông ấy và xin ông mượn sổ đỏ của gia đình ông để

thế chấp vay vốn. Ông đồng ý cho ông H1 mượn sổ đỏ ông lấy ngẫu nhiên 01 sổ đỏ là căn nhà cấp 4 (của mẹ ông để lại) cho ông H1 mượn.

Khoảng năm 2020, ông H1 và ông K là cán bộ ngân hàng B2 chi nhánh B3 điện hỏi và đến tận nhà nói rằng ông H1 không trả được yêu cầu vợ chồng ông phải trả. Ông khẳng định hồ sơ thế chấp mà vợ chồng ông ký là do ông H1 và công chứng lừa vợ chồng ông ký từ năm 2015 khi ông làm hồ sơ vay vốn. Sổ đỏ vợ chồng ông cho ông H1 mượn gắn liền với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 khoảng 20 m^2 sập sệ nhưng trong hồ sơ thế chấp là căn nhà 03 tầng 270 m^2. Tại phiên toà ông thừa nhận có nhận của Lê Mạnh H1 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), nhưng thời điểm trước khi cho H1 mượn giấy chứng nhận, khi ông nhận tiền không có giấy tờ gì vì lúc đó ông làm cùng công ty với H1. Ông đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ 3 số 02/2015/ 6950186/HĐBĐ ngày 26 tháng 5 năm 2015 giữa ngân hàng và gia đình ông là vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

**** Tại bản tự khai ngày 17/11/2022, bản tự khai ngày 10/01/2026 bà** Nguyễn Thi H5 **trình bày:***

Vào khoản năm 2015 chồng bà ông Tạ Duyên H4 có nhu cầu vay vốn ngân hàng để kinh doanh. Ông H4 có nhờ anh H1 (làm cùng cơ quan với chồng bà) vay vốn. Chồng bà đưa cán bộ công chứng đến tại nhà bà và nói: " Tôi đã ký hồ sơ vay vốn rồi, còn chữ ký của bà" và cán bộ công chứng đã hướng dẫn bà ký vào hồ sơ. Vì tin tưởng chồng nên bà đã ký hồ sơ luôn mà không đọc kỹ về sau bà mới biết ông Lê Mạnh H1 đã làm hồ sơ giả để lừa vay ngân hàng.

Trong phiên toà trước bà uỷ quyền cho chồng bà. Nay bà tiếp tục uỷ quyền cho chồng bà trong phiên toà xét xử lần này vì bận công tác nên bà không tham gia phiên toà được.

**** Tại bản tự khai ngày 08 tháng 5 năm 2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông** Trần Quang T1 **trình bày:***

Về nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 253595 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp đứng tên ông Trần Quang T1 có trước khi ông kết hôn với bà B do bố mẹ ông để lại 258 m^2 tại thửa số 96 tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã H (nay là xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 178165 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00543-HYQĐ/902 /QĐ-UBND do UBND huyện H ngày 14/7/2009 là của bố mẹ ông để lại. Năm 1996, vợ đầu của ông là Trần Thị N chết. Năm 2002, ông kết hôn với người vợ hai là bà Nguyễn Thị Bích . Năm 2006, vợ chồng ông đã xây dựng nhà cửa trên đất thổ cư 258 m^2 hiện tại căn nhà này vẫn còn nguyên. Bố mẹ ông mất năm 1991 đến năm 2009 các anh chị em trong gia đình mới đồng ý bàn giao đất cho vợ chồng ông nên trích lục đất đứng tên ông. Năm 2012, gia đình có họp bàn chia đất đối với diện tích đất có nguồn gốc đất của bố mẹ ông có giấy chia đất và giao tài sản thừa kế cho các con ông là Trần Tùng Lâm sinh năm 1980 , con trai thứ hai là Trần Minh H10 sinh năm 1981 và Trần Tùng Đ sinh năm 1987 và một phần là của vợ chồng ông và người vợ thứ hai.

Do thời điểm đó trích lục đất chỉ mang tên một người nên chỉ có mình tên ông. Tuy nhiên , ông đã nhập vào tài sản chung của vợ chồng. Ông và người vợ thứ hai là Nguyễn Thị B đã xây dựng nhà trân đất từ cuối năm 2005 hiện nay vẫn còn hiện trạng.

Vào năm 2015, ông cho cháu rể là Nguyễn Xuân T2 mượn trích lục đất để vay vốn ngân hàng, anh T2 mượn một công chứng viên đến nhà công chứng hợp đồng ông có ký vào văn bản đến khi nhân viên công chứng hỏi những người liên quan là bà B, anh Đ ký nhưng bà B đi xuất khẩu lao động tại Malaixia không có nhà, anh Trần Tùng Đ không có nhà nên không có người ký thì nhân nhân viên công chứng huỷ bỏ công chứng. Khi đó anh T2 có nói với ông là cho anh T2 mượn chứng minh nhân dân của ông và của bà B và ông đã đưa cho anh T2 mượn giấy chứng minh nhân dân của ông và của bà B. Hơn một tháng sau, anh T2 mất tích. Bà B không ký vào giấy tờ nào của ngân hàng. Ông cam đoan chưa bao giờ đến văn phòng C2 để ký, duy nhất có một lần ký tại nhà anh T2. Ông không quen biết ông Lê Mạnh H1 và cũng không quen biết anh C1 là em trai của anh H1 làm ở ngân hàng. Ông đề nghị Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ 3 số 04/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27 tháng 8 năm 2015 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 05/2015/ 6950186/HĐBĐ ngày 27 tháng 8 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Quá trình giải quyết bà Nguyễn Thi B (vợ ông T1) trình bầy:

Theo đơn khởi kiện của ngân hàng thì vợ chồng bà đã ký vào các HĐTC để bảo lãnh cho công ty D vay vốn (hợp đồng số: 04/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015; Hợp đồng TCTS hình thành trong tương lai số:05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 27/8/2015). Tuy nhiên, chữ ký tại các hợp đồng nêu trên không phải là của bà vì trong thời gian đó bà không có mặt ở Việt Nam mà thực tế bà đang đi xuất khẩu lao động tại Malaysia (thời điểm đi từ tháng 12/2014 đến tháng 12/2017) và trong thời gian đó bà không hề về Việt Nam lần nào và tất cả quá trình cư trú của bà tại Malaysia đều được ghi nhận trong hộ chiếu của bà số: B8096435. Do vậy, tất cả các chữ ký của bà ở trong các HĐTC và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp đều giả mạo, Đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai và hợp đồng thế chấp bằng bất động sản được lập ngày 27 tháng 8 năm 2015 là vô hiệu. Đề nghị ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng cho gia đình bà.

**** Tại văn bản ngày 20/6/2025 đại diện VPCC Vũ Thế C, ông Vũ Thế C trình bày:***

Thứ nhất, Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn (nay là TAND khu vực 6) đã trưng cầu giám định chữ ký của người yêu cầu công chứng(bên thế chấp) đối với 02 HĐTC BĐS số 01/2016/6950186/HĐTC ngày 22/01/2016 và HĐTC BĐS số 05/2015/6950186 ngày 27/8/2015 là chữ ký giả, không đúng chữ ký của người yêu cầu công chứng là bên thế chấp. Đề nghị Toà án tuyên là hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Thứ 2 về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Công chứng viên (viết tắt: CCV) và VPCC Vũ Thế C:

Trong vụ kiện này, về phía Ngân hàng đều quá rõ nguyên nhân chủ quan, khách quan của hai khoản vay bảo đảm đang nợ xấu, đặc biệt là các cán bộ quản lý trực tiếp

khoản vay và phòng quản lý khách hàng Doanh nghiệp.Việc giả mạo chữ ký, lừa đảo, giả mạo giấy tờ của Cơ quan tổ chức do Lê Hồng C1 nguyên là cán bộ tín dụng của B2 cố tình lừa đảo đưa người đóng giả người yêu cầu công chứng, hành vi này chưa cấu thành tội phạm hình sự được Cơ quan cảnh sát điều tra tách ra để giải quyết nội bộ hoặc dân sự còn những hành vi khác tương tự của Lê Hồng C1 đã bị xử lý hình sự và TAND tỉnh Thanh Hóa đã xét xử sơ thẩm theo Bản án số 77/2021/HSST ngày 28/4/2021.

Ông thừa nhận có sai sót do không kiểm tra, đối chiếu kỹ giấy tờ tùy thân của bên thế chấp, vì tin tưởng vào việc thẩm định của Ngân hàng và cán bộ tín dụng quản lý khoản vay, nhưng chính cán bộ ngân hàng là Lê Hồng C1 đã lừa dối đưa người khác đóng giả bên thế chấp ký hợp đồng, thêm vào đó là hồ sơ đã được ngân hàng làm sẵn hợp đồng, ký đóng dấu, thẩm định, định giá tài sản bằng Biên bản định giá cùng phương án bảo đảm khoản vay, quy trình đáo hạn, xuất tài sản, xóa thế chấp được phía ngân hàng thực hiện như đúng chủ thể là bên thế chấp. vì vậy, nên ông có phần chủ quan tin tưởng, đồng thời các tài sản này được rút ra từ Ngân hàng B2 (nay là chi nhánh T3, Thanh Hóa), được tất toán và xóa thế chấp và làm lại HĐTC tức là tài sản đã từng bảo đảm cho khoản vay trước đó được Lê Hồng C1 rút ra tăng hạn mức đảm bảo cho khoản vay của Công ty D, do Lê Mạnh H1 làm Giám đốc mà Lê Mạnh H1 chính là anh trai của Lê Hồng C1 để vay vốn, do đó, Công chứng viên và Ngân hàng đều là nạn nhân của trò lừa đảo do Lê Hồng C1 gây ra.

Tại bản tường trình sự việc ngày 02 tháng 06 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Nguyễn Văn K ***trình bầy:***

-Đối với món vay của ông Tạ Duyên H4: Trong quá trình vay vốn công ty D có nhu cầu đưa thêm tài sản bảo đảm của ông Tạ Duyên H4 cùng vợ là Nguyễn Thị H5. Xét nhu cầu vay thêm vốn là phù hợp, tài sản đưa thêm không vi phạm các quy định nên ông đã cử anh Lý Quang H6 (cán bộ quản lý khoản vay của công ty) xuống địa điểm có tài sản thế chấp để kiểm tra thực tế tài sản. Anh H6 đã trả lời báo cáo thẩm định giá trị tài sản và các hồ sơ kèm theo gồm: (xác nhận của UBND xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa do ông H4 nộp cho ngân hành có xác nhận về hiện trạng tài sản gồm có: Khu đất và ngôi nhà 03 tầng gắn liền với khu đất). Vì ông H4 có hai miếng đất gần nhau nên khó xác định. Mặt khác, có giấy xác nhận của UBND xã H xác nhận về tài sản theo giấy chứng nhận số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011) của ông Tạ Duyên H4 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa là trên đất có nhà 03 tầng, nên ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp số 01/2015/6950186/HĐBĐ ngày 26/5/2015 hợp đồng thế chấp được thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Đối với tài sản của hộ ông Trần Quang T1**:** Tài sản bảo đảm của ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị B là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/03/2012 tại thôn A xã Y, huyện H , tỉnh Thanh Hóa đứng tên ông Trần Quang T1. Ông đã cùng với ông H1 đến nhà ông T1 và đã giải thích rõ cho ông T1 biết về trách nhiệm pháp lý khi ký kết hợp đồng thế chấp nhưng ông T1 đã đồng ý ký hợp đồng thế chấp số 04/2015/ 6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015

và hợp đồng thế chấp số 05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 hợp đồng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Đối với hộ ông H1, bà H3: Khi Lê Mạnh H1 giám đốc công ty D đặt vấn đề vay vốn gặp ông thì ông có nói là cần thêm tài sản mà phải là tài sản của người thân trong gia đình thì ông H1 nói có tài sản của chú và có phô tô sổ đỏ cho ông K xem. Ông K có đi cùng H1 và H6 (cán bộ Ngân hàng) xem tài sản thế chấp là quán cắt tóc gội đầu. H1 dẫn vào xem ông có hỏi chủ nhà đâu H1 có nói vợ chồng bác đang trong Nam không có mặt tại đây. H6 xác nhận lại vấn đề đó để làm thủ tục cho H1.. Tài sản nhà ông H1, bà H3 trước đó đã thế chấp vay khoản nợ cá nhân với số tiền 200.000.000đ, sau đó đã được tất toán.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 6 năm 2025 anh Lê Hồng C1 trình bầy: Anh C1 là em trai ruột của Lê Mạnh H1 giám đốc công ty D và là người trực tiếp làm hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của B2 và công ty D. Đối với hộ ông Phạm Quang H2 là người quen với anh C1 chứ không quen biết anh Lê Mạnh H1. Lê Hồng C1 là người đã rút tài sản thế chấp của bên vay cá nhân theo đề nghị của chị H9 con gái ông H1, bà H3. Sau đó thế chấp cho món vay của công ty D để vay được nhiều tiền hơn. Sự việc này C1 đã trình bày tại cơ quan điều tra. Hiện nay C1 không nhớ ông H1, bà H3 có ký hay không vì thời gian đã lâu.

-Đối với hộ ông Ta Duyên H4 và bà Nguyễn Thi H5 thì ông H4 có quan hệ với gia đình C1 vì làm cùng công ty T4 với bố C1. Ông H4 có nhờ C1 để vay vốn tại B2 C1 chỉ là người hướng dẫn. Đối với tài sản của bên thứ 3 là nhà của gia đình ông Trần Quang T1 thì gia đình ông T1 có đặt vấn đề vay tiền tại B2 và đưa bìa đỏ cho C1 thì C1 đã đưa toàn bộ bìa đỏ cho anh trai là Lê Mạnh H1 làm hợp đồng thế chấp cho món vay của công ty D. Khi được giải ngân, ông T1 nhận trực tiếp tiền từ C1 chứ không qua ngân hàng. Toàn bộ nội dung liên quan đến việc C1 làm hồ sơ vay vốn cho công ty D C1 khai đã khai báo với cơ quan công an tỉnh T khi C1 bị khởi tố, do lâu ngày nên C1 không nhớ được cụ thể.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 6 năm 2025 Lý Quang H6 trình bầy: Huy có quan hệ với Lê Mạnh H1 thông qua việc H1 vay vốn. H6 lúc đó là cán bộ Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp của gia đình ông Phạm Quang H2 và Trịnh Thị H3: Do ông H2 và bà H3 tự nguyện cho anh H2 giám đốc công ty D mượn để thế chấp cho khoản vay của công ty D. Công ty D chuyển hồ sơ sang cho H6 để H6 làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm và làm các thủ tuc theo quy định. Các bên thực hiện việc ký hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng còn sự việc cụ thể như thế nào H6 không nắm được vì thời gian lâu quá nên không nhớ.

Đối với hộ ông Ta Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 thì Lê Mạnh H1 có trao đổi được ông H4 bà H5 mượn tài sản bảo đảm để vay cho công ty D và ông H4 đưa cho C1 01 bìa đỏ. Sau khi đối chiếu bìa đỏ và đã thực hiện việc thế chấp. Khi H6 cùng lãnh đạo ngân hàng xuống kiểm tra tài sản thế chấp thì ông H4 chỉ căn nhà 03 tầng nên ngân hàng mới đồng ý ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm của gia đình ông H4 cho món vay của công ty D.

Đối với tài sản của gia đình ông Trần Quang T1, H6 có thẩm định tài sản và làm các thủ tục theo quy định. Vì thời gian đã lâu nên H6 không nhớ cụ thể.

Tại phiên toà, đại diện ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và việc rút đối với số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và lãi suất phát sinh như đã trình bày. Đồng thời đề nghị được rút về việc đề nghị kê biên tài sản thế chấp là TSTC của gia đình ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3. Vì căn nhà 03 tầng của gia đình ông H4 không có trên TSTC tại ngân hàng nên ngân hàng không đề nghị kê biên phát mại căn nhà 03 tầng trên đất theo hợp đồng thế chấp của gia đình ông H4 bà H5.

-Bị đơn đại diện công ty D thống nhất số nợ ngân hàng đề nghị. Hiện nay công ty không còn hoạt động nữa nên rất khó khăn, sẽ cố gắng trả nợ cho ngân hàng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quang T1 và ông Tạ Duyên H4 đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các gia đình đã thế chấp.

Ông Nguyễn Văn K đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký phiên toà, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết: Đại diện VKSND khu vực 6-Thanh hoá: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu giải quyết đối với số tiền gốc là 1.000.000.000đ; Lãi trong hạn là: 600.123.287 đồng; Lãi quá hạn là: 207.260.317 đồng. Tổng là: 1.807.383.604 đồng và đình chỉ yêu cầu về xử lý ngôi nhà 3 tầng trên đất theo hợp đồng thế chấp đối với gia đình ông H4 bà H5.

- Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 buộc Công ty TNHH D phải thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng TMCP Đ1 đến ngày 14/01/2026 là: Nợ gốc: 1.574.691.200 đồng; Lãi trong hạn là: 1.630.317.345 đồng; Lãi quá hạn là: 656.343.120 đồng. Tổng là: 3.861.351.666 đồng *(Ba tỷ, tám trăm sáu mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi mốt ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (là ngày 15/01/2026) công ty D tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ. Mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty D không trả được nợ, đề nghị HĐXX tuyên ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng B2- Chi nhánh B3, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011) của ông Tạ Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, xã H, H, Thanh Hóa nay là Thôn A, Lê L1, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 253595 do UBND huyện H ngày

19/03/2012) của ông Trần Quang T1 tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa).

- Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên mà chưa thu hết nợ cho Ngân hàng bao gồm: gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh đến thời điểm trả hết nợ. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tất cả các tài sản và nguồn thu nhập khác của Công ty D để thu hồi nợ.

Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3

Tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng bất động sản giữa ông Phạm Quang H2, Trịnh Thị H3 , Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh B3 được ký tại Văn phòng C4 (nay là văn phòng C2) số công chứng: 120, quyển số 01/2016/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Vũ Thế C chứng thực ngày 22/01/2016 là vô hiệu toàn bộ

- Đề nghị HĐXX buộc ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 382427 do UBND thi xã B cấp ngày 05/09/2012 cho ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 02/2015/6950186 /HĐBĐ ngày 26/05/2015 vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị B về yêu cầu HĐTC bằng bất động sản của bên thứ ba số: 04/2015/6950186 /HĐBĐ ngày 27/8/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số:05/2015/ 6950186 /HĐBĐ ngày 27/8/2015 vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, đề nghị HĐXX giải quyết trách nhiệm chịu án phí KDTM và giải quyết nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét về tố tụng: : Ngân hàng B2 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc công ty D phải trả cho Ngân hàng B2 số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/6950186 /HĐTD ngày 27/12/201 giữa ngân hàng và công ty D. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị tuyên bố HĐTC BBĐS của bên thứ ba vô hiệu. Vì vậy, đây là quan hệ pháp luật " Tranh chấp HĐTD, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu". Bị đơn công ty D có trụ sở tại phường B, tỉnh Thanh Hóa. Căn cứ quy định tại khoản 3,11 Điều 26; Khoản 1 Điều 30; Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 6 -Thanh Hoá .

[2] Về nội dung vụ án :

[2.1] xét về hợp đồng tín dụng:

Xét hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2017/6950186 /HĐTD ngày 27/12/2017 ngày 27/12/2017, số tiền cho vay tối đa: 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và các hợp đồng tín dụng kèm theo được ký kết giữa công ty D và ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh B3 (nay là T, Thanh Hóa) với thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, từ ngày 27/12/2017 đến ngày 27/12/2018; Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L2; Lãi suất vay được xác định theo từng HĐTD cụ thể, bảo lãnh, L2 được phát hành; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Hình thức trả gốc, lãi: gốc được trả một lần vào cuối kỳ theo từng HĐTD cụ thể, lãi vay trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Hợp đồng được đóng dấu của ngân hàng và đại diện công ty D, các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật. Bên vay đã được giải ngân đối với số tiền theo các hợp đồng. Vì vậy, trường hợp công ty D không trả được số nợ cho ngân hàng theo hợp đồng, thì ngân hàng có quyền yêu cầu khởi kiện đối với công ty D là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Tại phiên toà đại diện ngân hàng đề nghị công ty D phải trả số nợ là:
Nợ gốc: 1.574.691.200 đồng; Lãi trong hạn là: 1.630.317.345 đồng; Lãi quá hạn là: 656.343.120 đồng. Tổng là: 3.861.351.666 đồng. kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử đề nghị công ty D tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.
Vì vậy, buộc công ty D phải trả số nợ này cho ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về các hợp đồng thế chấp bằng bất động sản (HĐTCBBĐS) của bên thứ 3:

Để đảm bảo cho khoản vay trên công ty D đã thế chấp bằng các tài sản của bên thứ 3 cụ thể như sau:

+ TCTS là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/09/2012 của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3 tại thôn C, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa theo HĐTC số 01/2016/ 6950186/HĐBĐ ngày 22/01/2016 được ký kết giữa bên bảo đảm là ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3 với bên nhận bảo đảm là Ngân hàng B2.

+ TSTC là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011 của ông Tạ Duyên H4,bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa theo HĐTC số 02/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa bên bảo đảm là ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận bảo đảm là Ngân hàng B2.

+ TSTC là QSDĐ và tài sản gắn liền với số BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/03/2012 của hộ ông Trần Quang T1 tại xã H, huyện H, HĐTC số 04& 05/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 27/08/2015 được ký kết giữa bên bảo đảm là ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị B với bên nhận bảo đảm là Ngân hàng B2.

Tại phiên toà đại diện ngân hàng rút yêu cầu đề nghị Toà án kê biên phát mại tài sản thế chấp là TCTS là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/09/2012 của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3 tại thôn C, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa theo HĐTC số 01/2016/ 6950186/HĐBĐ ngày 22/01/2016. Tuy nhiên, về phía ông H2 và bà H3 có đơn yêu cầu độc lập về đề nghị tuyên bố hợp

đồng thế chấp vô hiệu nên HĐXX vẫn xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông H2, bà H3.

[2.2.1] Đối với HĐTC BBĐS của bên thứ ba số: 02/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 26/5/2015 của ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5.

Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp của gia đình ông H4 theo giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011) đứng tên ông Tạ Duyên H4 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc thôn A, L, xã H, tỉnh

+ Về đất: Thửa đất số 58 (12b), tờ bản đồ số 7 (E-48-08-185F); Bản đồ địa chính xã H xác lập năm 1996; Lô số 12, mặt bằn quy hoạch số 601/MBQH-UBND được UBND huyện phê duyệt ngày 20/9/1999; địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, tên chủ sở hữu, sử dụng là Tạ Duyên H4; có chiều rộng 5m; dài 20m; Tổng diện tích 100m^2; Về tài sản trên đất: Trên diện tích đất của gia đình ông Tạ Duyên H4 có 01 căn nhà cấp 4 (lợp mái ngói) đã cũ nát, rộng 4m x dài 5m; tổng diện tích 20m^2.

Ông H4 cho rằng HĐTC BBĐS của gia đình ông là vô hiệu lý do ông đưa ra Năm 2015, vợ chồng ông có ký thế chấp ngôi nhà ba tầng và thửa đất vợ chồng ông bà đang ở. Sau đó ngân hàng trả lời vợ chồng ông bà không vay được vốn nên ông lấy lại sổ đỏ quên không lấy lại HĐTC tài sản và các giấy tờ liên quan mà vợ chồng ông đã ký. Năm 2017, anh H2 giám đốc công ty D có hỏi mượn sổ đỏ và ông cho ông H2 mượn nhưng là mượn sổ đỏ khác (cùng dãy với nhà ông) nên có sự mâu thuẫn không trùng hợp giữa việc mô tả TSTC và thông tin giấy chứng nhận QSDĐ trong HĐTC BBĐS của bên thứ ba. Trong HĐTC của bên thứ ba mô tả tài sản trên đất là ngôi nhà ba tầng ông đang ở, còn thực tế giấy chứng nhận QSDĐ ông H2 thế chấp trên đất chỉ có ngôi nhà cấp bốn diện tích 20m^2. Bản thân ông bà chưa từng làm việc với V (nay là văn phòng C2) và chưa từng ký HĐTC bảo đảm cho khoản vay của Công ty D. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố HĐTC BBĐS của bên thứ ba số 02/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 26/5/2015 vô hiệu và đề nghị ngân hàng trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà.

Đại diện ngân hàng B2 trình bày: Vì ông H4 có hai thửa đất cùng dãy gần nhau nên khó xác định thửa đất nào thế chấp nên ngân hàng đã yêu cầu ông H4 xác nhận thông tin thửa đất. Ông Tạ Duyên H4 đã có đơn đề nghị UBND xã H xác nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất: Thửa đất số 58 (12b), tờ bản đồ số 7 (E-48-08-185F); Bản đồ địa chính xã H; Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc thôn A, L, xã H, tỉnh Thanh Hóa) ; Diện tích 100m^2; Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011; Tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng gồm: Loại nhà kiên cố; Tổng diện tích 270m^2; Diện tích sử dụng 270m^2; diện tích xây dựng 100m^2; kết cấu nhà: Bê tông; số tầng: 03. Ông H4 đã nộp giấy xác nhận của UBND xã H, H, Thanh Hóa cho ngân hàng nên trong hợp đồng thế chấp đã ghi có căn nhà 03 tầng.

Vì vậy, theo như nội dung HĐTC BBĐS và biên bản thẩm định tại chỗ có sự khác nhau về công trình trên đất như ông H4 trình bày là đúng. Tuy nhiên, về thông tin thửa đất số 58; tờ bản đồ số 7 (E-48-08-185F); diện tích 100m^2 tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa được thế chấp tại ngân hàng là đúng với thông tin thửa đất mà Hội

đồng thẩm định đã đo vẽ và đúng với giấy chứng nhận QSDĐ số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/8/2011 đứng tên ông Ta Duyên H4, giấy chứng nhận gốc đang được thế chấp tại ngân hàng B2. Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng ông H4 và bà H5 vợ ông H4 đã thừa nhận là của vợ chồng ông bà nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Vì vậy, việc ghi thông tin thửa đất là căn nhà 03 tầng không làm vô hiệu hợp đồng thế chấp vì diện tích đất được thế chấp là đúng theo giấy chứng nhận được thế chấp tại ngân hàng. Tại phiên toà, đại diện ngân hàng rút phần yêu cầu kê biên phát mại TSTC là căn nhà 03 tầng trên đất của gia đình ông H4, bà H5 vì thực tế không có căn nhà 03 tầng trên đất. HĐXX chấp nhận yêu cầu này của đại diện ngân hàng.

Trường hợp công ty D không trả được số nợ cho ngân hàng, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 447435 doUBND huyện H tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 22 tháng 8 năm 2011 đứng tên ông Ta Duyên H4. Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông H4, bà H5 về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[2.2.2] Đối với HĐTC BBĐS của bên thứ ba số: 04/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 và HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số:05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 của ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Bích .

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng theo các hợp đồng thế chấp nêu trên là thửa đất số 96 tờ bản đồ số 01 ,diện tích 97,69 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 253595 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 19/03/2012 đứng tên ông Trần Quang T1

* Ông T1 và bà B cho rằng HĐTC BBĐS và HĐTC tài sản hình thành trong tương lai của gia đình ông là vô hiệu vì khi đó vợ ông đang ở M nên chữ ký trong 02 hợp đồng không phải chữ ký của vợ ông. Ông T1, bà B cùng đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký của của bà B và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ngân hàng B2 trả giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông bà.

- Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị Bích . Tại bản kết luận giám định số: 333/KL - KTHS ngày 10/01/2023 của phòng K1 Công an tỉnh T đã kết luận:

+ Chữ ký dạng chữ viết " Bích" từ trang số 1 đến trang số 8 ở mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký dạng chữ viết " Bích" ở mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là không phải do cùng một người ký ra.

+ Chữ ký dạng chữ viết " Bích" chữ viết tên "Nguyễn Thị B" dưới mục " Đại diện bên thế chấp" ở mục cần giám định kí hiệu A1 và A2 so với chữ ký dạng chữ viết " Bích", chữ viết tên " Nguyễn Thị B" ở mẫu so sánh kí hiệu từ M1 đến M5 là không phải do cùng một người ký ra

- Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ đối với thửa đất số: BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/3/2012. Theo tài liệu do VPCC số 3 (nay là văn phòng C5) Thanh Hóa cung cấp thể hiện: về nguồn gốc TSTC của gia đình ông T1 theo giấy chứng nhận QSDĐ số: AQ 178165; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H00543-HYQĐ/902/QĐ-UBND do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/7/2009; Thửa

đất số 96, tờ bản đồ số 1; diện tích: 251 m^2 đứng tên ông Trần Quang T1. Vào ngày 14/02/2012 tại phòng C6 tỉnh Thanh Hoá bà Nguyễn Thị Bích B1 cam kết khẳng định tài sản trên là của ông Trần Quang T1, bà Trần Thị N (vợ cả của ông T1 chết năm 1996) có được trước khi cưới bà. Bà không có bất cứ sự đóng góp nào vào tài sản nêu trên. Ông Trần Quang T1 là chủ sở hữu tài sản và được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản theo quy định của pháp luật, bà cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào. Đồng thời, ngày 14/02/2012 gia đình ông Trần Quang T1 cùng các con đã họp. Sau khi bàn bạc thống nhất, ông T1 cùng các con (3 người con) quyết định tặng cho các con Trần Minh H10 diện tích 78,01m^2, Trần Tùng L3 75,3m^2, phần còn lại là 97,6m^2 . Biên bản họp đã nêu ông Trần Quang T1 được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 97,6 m^2. Như vậy, quyền sử dụng đất theo chứng nhận số BK 253595do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá (cũ) cấp ngày19/03/2012 cho ông Trần Quang T1 tại thôn T, xã Y, huyện H (cũ) nay là thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa là tài sản riêng của ông T1. Ông Trần Quang T1 đã ký vào hợp đồng thế chấp số 04/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 và HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số:05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015, nên ông T1 phải chịu trách nhiệm trường hợp công ty D không trả được số nợ trên cho ngân hàng, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại đối với tài sản này. Việc không phải chữ ký của bà Nguyễn Thi B không làm vô hiệu hợp đồng thế chấp.

Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị B về việc đề nghị Toà án tuyên hợp đồng thế chấp số 04/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 và HĐTC tài sản hình thành trong tương lai số:05/2015/6950186/HĐBĐ ngày 27/8/2015 vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận cho ông T1, bà B.

Đối với căn nhà trên đất quá trình giải quyết ông Trần Quang T1 khai đã nhập vào tài sản chung của ông và bà Nguyễn Thị B, ông bà đã xây dựng căn nhà trên đất từ năm 2006 nên việc thế chấp có cả tài sản của bà Nguyễn Thị Bích . Tuy nhiên, qua xem xét hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ 3 số 04/2015/ 6950168/HĐBĐ ngày 27 tháng 8 năm 2015 chỉ thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất . Tại điều 3 của hợp đồng thế chấp quy định: " *Trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp*". Như vậy, trường hợp công ty TNHH D không trả được nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 96 tờ bản đồ số 01 diện tích 97,69 m^2 đứng tên ông Trần Quang T1 tại địa chỉ: xã H, huyện H (cũ) nay là xã H, tỉnh Thanh Hóa để thu hồi vốn vay.

[2.2.3] HĐTC BBĐS của bên thứ ba số:01/2016/6950186/HĐBĐ ngày 22/01/2016 của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3.

- Tòa án đã tiến hành thẩm định đối với QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/9/2012 tên chủ sử dụng đất ông Phạm Quang H2 bà bà Trịnh Thị H3 có địa chỉ đường T, thôn C, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa)

+ Về thửa đất: Thửa đất của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BL 382427 ngày 05/9/2012 tại vị trí thửa đất

số 18, mảnh bản đồ số: 22,15,12-II-5 Bản đồ địa chính phường L xác lập năm 1997; Diện tích 124m^2; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài. Ông H2, bà H3 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố HĐTC BBĐS của gia đình ông bà là vô hiệu vì chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không phải chữ ký của ông bà. Ông H2, bà H3 cùng đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết và tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ngân hàng trả giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông bà.

- Tại bản kết luận giám định số: 332/KL - KTHS ngày 10/01/2023 của phòng K1 công an tỉnh T đã kết luận:

+ Chữ ký tại vị trí ngoài cùng bên trái từ trang số 1 đến trang số 8 và chữ ký, chữ viết tên " Trịnh Thị H3" dưới mục " Đại diện bên thế chấp" tại trang số 9 ở mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết tên " Trịnh Thị H3" ở mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là không phải do cùng một người ký và viết ra.

+ Chữ ký tại vị trí giữa từ trang số 1 đến trang số 8 và chữ ký, chữ viết tên " Phạm Quang H2" dưới mục " Đại diện bên thế chấp" tại trang số 9 ở mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết tên " Phạm Quang H2" ở mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4 là không phải do cùng một người ký và viết ra (BL 352).

HĐXX xét thấy, căn cứ vào kết luận nêu trên, xét việc ký hợp đồng BBĐS của bên thứ ba số:01/2016/6950186 /HĐBĐ ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng ông H2, bà H3 với Ngân hàng V (nay là VPCC V); Quyển số 01 do CCV Vũ Thế C chứng thực ngày 22/01/2016 đã vi phạm Điều 128 BLDS năm 2005 " Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu". Vì ông bà không ký HĐTC nên xác định hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 BLDS năm 2005 "khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…", ông H2, bà H3 đề nghị Tòa án tuyên bố HĐTC vô hiệu toàn bộ do giả mạo chữ ký và đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 382427 cấp ngày 05/9/2012 cho ông bà là phù hợp nên được chấp nhận.

Tại phiên toà, ngân hàng đã có đơn đề nghị HĐXX tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ1 đối với số tiền gốc là 1.000.000.000đ; Lãi trong hạn là: 600.123.287 đồng; Lãi quá hạn là: 207.260.317 đồng. Tổng là: 1.807.383.604 đồng. Vì vậy , HĐXX chấp nhận yêu cầu này của ngân hàng đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đã rút.

[3] Về chi phí thẩm định và chi phí giám định : Công ty D phải trả lại cho ngân hàng số tiền nộp tạm ứng chi phí thẩm định là: 15.100.000 đồng.

Về chi phí giám định: Văn phòng C2 và Ngân hàng B2 phải liên đới trả cho ông H2 số tiền 5.640.000đ (ngân hàng 2.820.000đ, VPCC V 2.820.000đ).

- Văn phòng C2 và ngân hàng B2 phải liên đới trả cho ông T1 số tiền là 3.820.000đ (Ngân hàng B2 chịu 1.910.000đ, VPCC Vũ Thế C chịu 1.910.000đ).

[4]Về án phí:

- Công ty D phải chịu án phí KDTM đối với khoản tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

- Ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 phải liên đới nộp tiền án phí KDTM sơ thẩm là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận.

- Ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị B phải liên đới nộp số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) án phí KDTM sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận. HĐXX cũng xét ông T1 là đối tương người cáo tuổi nên miễn phần án phí mà ông T1 phải nộp.

- VPCC Vũ Thế C phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) đối với yêu cầu của ông H2, bà H3 được Tòa án chấp nhận.

- Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí KDTM đã nộp.

- Trả lại cho ông H2, bà H3 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Căn cứ vào những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 101, Điều 102, khoản 1 Điều 155, Điều 156, 157, khoản 1 Điều 158, Điều 159, 160, 161, 162, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 122, Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, khoản 1 Điều 410, Điều 342,343, 344, 348, 349, 350,351,352, 353, 355 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 280, khoản 2 Điều 292, 317, Điều 318, 319, 351, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 100; 102;103 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 6, khoản 2, khoản 6, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và tiểu mục 1.2, điểm đ tiểu mục 1.4, mục 1, phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

II. **Tuyên xử:**

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Đối với số tiền ngân hàng đã rút là: tiền gốc là 1.000.000.000đ; Lãi trong hạn là: 600.123.287 đồng; Lãi quá hạn là: 207.260.317 đồng. Tổng là: 1.807.383.604 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1.

Buộc Công ty TNHH D phải thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng TMCP Đ1 đến ngày 14/01/2026 là: Nợ gốc: 1.574.691.200 đồng; Lãi trong hạn là: 1.630.317.345 đồng; Lãi quá hạn là: 656.343.120 đồng . Tổng là: 3.861.351.666 đồng *(Ba tỷ, tám trăm sáu mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi mốt ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (là ngày 15/01/2026) công ty D tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ. Mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty D không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng B2- Chi nhánh B3, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 447435 do UBND huyện H cấp ngày 22/08/2011) của ông Tạ Duyên H4 và bà Nguyễn Thị H5 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn A, L, xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 02/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa bên bảo đảm là ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận bảo đảm là Ngân hàng B2.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 253595 do UBND huyện H ngày 19/03/2012) của ông Trần Quang T1 tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa) theo Hợp đồng thế chấp số 04&05/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 27/08/2015 được ký kết giữa bên bảo đảm là ông Trần Quang T1 bên nhận bảo đảm là Ngân hàng B2.

- Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên mà chưa thu hết nợ cho Ngân hàng bao gồm: gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh đến thời điểm trả hết nợ. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tất cả các tài sản và nguồn thu nhập khác của Công ty D để thu hồi nợ.

-Đình chỉ về việc đại diện ngân hàng rút yêu cầu kê biên phát mại TSTC là căn nhà 03 tầng theo HĐTC số 02/2015/6950186/ HĐBĐ ngày 26/05/2015 được ký kết giữa ông Ta Duyên H4, bà Nguyễn Thi H5 và Ngân hàng vì thực tế không có căn nhà 03 tầng.

* Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3

Tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng bất động sản giữa ông Phạm Quang H2, Trịnh Thị H3 , Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh B3 được ký tại Văn phòng C4 (nay là văn phòng C2) số công chứng: 120, quyển số 01/2016/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Vũ Thế C chứng thực ngày 22/01/2016 là vô hiệu toàn bộ vì giả mạo do ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3 không ký vào hợp đồng này.

- Buộc ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 382427 do UBND thị xã B cấp ngày 05/09/2012 cho ông Phạm Quang H2, bà Trịnh Thị H3.

*Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 02/2015/6950186 /HĐBĐ ngày 26/05/2015 vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị B về yêu cầu HĐTC bằng bất động sản của bên thứ ba số: 04/2015/6950186 /HĐBĐ ngày 27/8/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số:05/2015/ 6950186 /HĐBĐ ngày 27/8/2015 vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Về chi phí thẩm định: Buộc công ty D thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 15.100.000đ (Mười lăm triệu, một trăm nghìn đồng).

- Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết:

- Văn phòng C2 và Ngân hàng B2 phải liên đới trả cho ông H2 số tiền 5.640.000đ (ngân hàng 2.820.000đ, VPCC V 2.820.000đ).

- Văn phòng C2 và ngân hàng B2 phải liên đới trả cho ông T1 số tiền là 3.820.000đ (Ngân hàng B2 chịu 1.910.000đ, VPCC Vũ Thế C chịu 1.910.000đ).

III. Về án phí:

Công ty D phải chịu án phí kinh doanh Thương mại là: 109.227.033 đồng (một trăm linh chín triệu, hai trăm hai mươi bảy ngà, không trăm ba mươi ba đồng)

Ông Tạ Duyên H4, bà Nguyễn Thị H5 phải liên đới nộp 3.000.000đ (Ba triệu đồng) án phí KDTMST đối với yêu cầu độc lập không được Toà án chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đ ông H4 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số:AA/2021/0005280 ngày 17/11/2022. Như vậy, ông H4, bà H5 còn phải nộp số tiền án phí KDTMST là: 2.700.000 đồng (hai triệu , bảy trăm ngàn đồng) mỗi người phải nộp ½ số tiền cụ thể (mỗi người phải nộp: 1.350.000 đồng)

- Ông Trần Quang T1,bà Nguyễn Thị B phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) mỗi người phải nộp ½ số tiền cụ thể mỗi người phải nộp 1.500.000 đồng, do ông T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn phần án phí mà ông T1 phải nộp, số tiền án phí KDTMST bà B phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số:AA/2021/0005278 ngày 16/11/2022. Như vậy, bà B còn phải nộp thêm tiền án phí đối với yêu cầu độc lập không được Toà án chấp nhận là: 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm ngàn đồng)

- Văn phòng C2 phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí KDTM đối với yêu cầu của ông H2, bà H3 được chấp nhận.

- Trả lại cho bà Trịnh Thị H3 số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) bà H3 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số:AA/2021/ 0005280 ngày 17/11/2022.

-Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 (đại diện là Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh B3) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.380.900đ (năm mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi nghìn, chín trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005240 ngày 12/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6-Thanh Hoá)

*** Về quyền kháng cáo**: Đại diện ngân hàng TMCP Đ1 và ông Lê Mạnh H1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/01/2026). Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Trần Quang T1, ông Tạ Duyên H4), ông Nguyễn Văn K được quyền kháng cáo bản án về phần liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/01/2026). Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị H5, ông Vũ Thế C, anh Lê Hồng C1, anh Lý Quang H6 được quyền kháng cáo bản án về phần có liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Toà án niêm yết công khai bản án. Bản án này 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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các Đương sự
- VKSND khu vực 6-Thanh Hoá;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hoá
-Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

TẠ THỊ HƯƠNG