

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 320/2025/DS-PT

Ngày: 22 – 8 – 2025.

V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ván - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2025/DS-PT ngày 25 tháng 6 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9), tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2025/QĐXX-PT ngày 23/7/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N2 (sau gọi là Ngân hàng); Địa chỉ: Số B L, B, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N2;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Thanh T1 - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N2 (Quyết định uỷ quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng);

Đại diện theo uỷ quyền lại: ông Trần Anh T2 - Sinh năm 1982; Chức vụ: Cán bộ pháp chế A Chi nhánh E – có mặt.

*** Các bị đơn:** Ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R (tên gọi khác là R1); Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị R uỷ quyền cho ông Phan Văn Đ tham gia tố tụng tại Tòa án (Ông Phan Văn Đ có mặt).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phan Thị D và chị Phan Thị N. Cùng địa chỉ: Số F T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Chị Phan Thị D ủy quyền cho ông Đỗ Đức H - Sinh năm 1991; Chị Phan Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến N1 - Sinh năm 1995; Cùng Trú tại: Số A T, xã T, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng tại Tòa án (Ông Đỗ Đức H và ông Nguyễn Tiến N1 đều có mặt);

- Chị Phan Thị Q; Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt không có lý do).

- Anh Phan Văn P; Địa chỉ: Đ2 xã T, tỉnh Gia Lai (vắng mặt không có lý do).

- Bà Đào Thị L; Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- UBND xã E, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn T3 – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã E; Địa chỉ: Xã E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 12/05/2017, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R đã ký kết vay vốn tại A Chi nhánh Huyện E - B theo hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702275. Cụ thể như sau: Số tiền vay 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*), dư nợ hiện tại 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*), thời hạn vay: 60 tháng; mục đích sử dụng vốn là chăm sóc cà phê; lãi suất vay: 11%/năm.

Ngày 28/03/2019, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R đã ký kết vay vốn tại A Chi nhánh Huyện E - B theo hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201901204. Cụ thể như sau: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*), dư nợ hiện tại: 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*), thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng vốn chăm sóc cà phê; lãi suất vay 10,5%/năm.

Hai khoản vay nói trên được bảo đảm bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC ngày 04/04/2016 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 937270, do UBND Huyện E cấp ngày 01/12/2011. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 148, Tờ bản đồ số: 44, Địa chỉ thửa đất: Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 8.408 m² (*Bằng chữ: Tám nghìn bốn trăm lẻ tám mét vuông*), Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, Thời hạn sử dụng đất đến 11/2061.

Quyền sử dụng đất thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 938956, do UBND Huyện E cấp ngày 28/12/2006. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 27, Tờ bản đồ số: 45, Địa chỉ thửa đất: Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk, Diện tích: 8.906m² (*Bằng*

chữ: Tám nghìn chín trăm lẻ sáu mét vuông), Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến 11/2026.

Quyền sử dụng đất thứ ba: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 938957, do UBND Huyện E cấp ngày 28/12/2006. Cụ thể như sau: Thửa đất số 05, Tờ bản đồ số: 45, Địa chỉ thửa đất: Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk, Diện tích: 4849 m² (*Bằng chữ: Bốn nghìn tám trăm bốn mươi chín mét vuông*), Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến tháng 11/2026.

Quyền sử dụng đất thứ tư: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 938955, do UBND Huyện E cấp ngày 28/12/2006. Cụ thể như sau: Thửa đất số 13, Tờ bản đồ số: 45, Địa chỉ thửa đất: Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk, Diện tích: 1160 m² (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm sáu mươi mét vuông*), Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến tháng 11/2026.

Đến hạn trả nợ theo hợp đồng, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R đã vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên. Tổng số tiền nợ gốc và lãi (tạm tính do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 10/03/2025 ông Đ và bà R chưa thanh toán cho ngân hàng là: 1.109.373.899 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm linh chín triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm chín mươi chín đồng*). Trong đó: Hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702275: Nợ gốc 500.000.000 đồng; nợ lãi tiền vay 417.675.817 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201901204: Nợ gốc 100.000.000 đồng; nợ lãi tiền vay 50.120.959 đồng.

Do vậy, ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A chi nhánh Huyện E - B toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 10/03/2025 là 1.109.373.899 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm mười một triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 600.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn, quá hạn là 509.373.899 đồng và phải tiếp tục trả hết nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 11/03/2025 cho đến khi bên vay vốn là ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R trả hết nợ gốc cho A chi nhánh Huyện E - B.

Trong trường hợp ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R không trả hoặc không trả đầy đủ số nợ cho Ngân hàng thì đề nghị tuyên xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn Đ, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị R, trình bày:*

Vào năm 2017, vợ chồng ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R có vay của Ngân hàng số tiền theo các hợp đồng tín dụng và thế chấp các tài sản tại hợp đồng thế chấp như Ngân hàng đã trình bày.

Toàn bộ số tiền vay, ông Đ bà R đầu tư chăm sóc cà phê, trồng tiêu tại thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình. Nhưng thời gian qua, do điều kiện dịch bệnh khó khăn, vợ chồng ông Đ và bà R không trả được nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu gia đình ông Đ và bà R trả số nợ trên, ông Đ cho rằng số nợ vay ngân hàng thì ông Đ và bà R đồng ý trả toàn bộ cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và lãi suất theo nội dung các hợp đồng tín dụng mà ông Đ bà R đã ký kết với Ngân hàng.

Đối với tài sản thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn, do toàn bộ tài sản là của hộ gia đình, hiện nay di ruột của ông Đ là bà Đào Thị L và các con của ông Đ cho rằng không đồng ý thế chấp. Do vậy, tài sản thế chấp yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Phan Thị D, Phan Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày cùng nội dung:*

Vào năm 2017, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R ký kết vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh huyện E theo Hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-20190124, ngày 12/5/2017 với số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702275, ngày 28/3/2019 với số tiền vay là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngoài ra, để đảm bảo số tiền vay trên ông Đ, bà R còn ký Hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC, ngày 04/4/2016 gồm 04 thửa đất: Thửa số 148, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.408 m², được UBND huyện E cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2011; Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45, diện tích 8.906 m², được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2006; Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 45, diện tích 4849 m², được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2006; Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 45, diện tích 1160 m², được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2006. Các thửa trên đều tọa lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Việc cha mẹ chị D, chị N là ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R vay vốn Ngân hàng A - Chi nhánh huyện E và ký kết hợp đồng thế chấp để đảm bảo các khoản vay chị D, chị N hoàn toàn không biết. Việc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R thế chấp 04 thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị D, chị N, bởi lẽ:

- Về nguồn gốc sử dụng đất: 04 thửa đất số 148, 27, 13, 05 do nhà nước cấp quyền cho hộ gia đình ông Phan Văn Đ và đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phan Văn Đ. Tại thời điểm giao đất, hộ gia đình ông Phan Văn Đ gồm các nhân khẩu sau: Phan Văn Đ, Nguyễn Thị R, Đào Thị L, Phan Thị D, Phan Thị Q, Phan Đình T4, Phan Văn P, Phan Thị N.

- Quá trình ký kết hợp đồng thế chấp, ông Phan Văn Đ có cung cấp giấy ủy quyền ngày 04/4/2016 được UBND xã E, huyện E chứng thực. Trong giấy ủy quyền có tên cả chữ ký của chị Phan Thị D, Phan Thị N. Tuy nhiên, chị Phan Thị D và

Phan thị N không hề biết gì về văn bản này, chữ ký trong giấy ủy quyền nói trên không phải là của chị D và chị N.

- Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC, ngày 04/4/2016, bà Đào Thị L là thành viên trong hộ gia đình ông Phan Văn Đ. Việc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R thế chấp đối với 04 thửa đất trên không có sự đồng ý của bà Đào Thị L, bà L không ký kết văn bản ủy quyền cho ông Đ và bà R dùng tài sản của hộ gia đình để vay tiền tại ngân hàng là vi phạm Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 64 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 5, Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT, ngày 27/01/2015 của Bộ T6.

- Anh Phan Đình T4 là thành viên của hộ gia đình. Năm 2006, anh Phan Đình T4 chết, phần tài sản của anh T4 chưa tiến hành chia di sản thừa kế mà ông Đ và bà R đã dùng tài sản của anh T4 thế C là không đúng quy định nên vô hiệu.

- Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, bên Ngân hàng A - Chi nhánh huyện E đã xác minh, thẩm tra biết rõ nguồn gốc 04 thửa đất mà ông Đ, bà R thế chấp là tài sản chung của hộ gia đình nhưng khi thấy thiếu thành viên trong hộ Ngân hàng vẫn ký hợp đồng thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp vô hiệu có một phần lỗi của Ngân hàng.

Do đó, chị D, chị N yêu cầu: Tuyên hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC ngày 04/4/2016 ký giữa ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R và Ngân hàng là vô hiệu; Buộc Ngân hàng A - Chi nhánh huyện E trả lại hộ gia đình chị D, chị N toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản đã thế chấp.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn P trình bày:*

Anh P là con của ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R, trú tại thôn B, xã E, huyện E. Anh P chỉ trình bày những nội dung anh P biết và liên quan đến anh P. Ngoài ra, những nội dung khác anh P không biết nên không trình bày.

** Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 29 tháng 9 năm 2023, chị Phan Thị Q trình bày:*

Vào năm 2017, bố mẹ chị Q là ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R có ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng N2. Khi vay tài sản, ông Đ và bà R có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241243050/HĐTC ngày 04/04/2016 với Ngân hàng đề thế chấp các tài sản gồm các thửa đất như nội dung trên. Chị Q cho rằng, việc ông Đ và bà R ký kết hợp đồng tín dụng và vay tiền tại Ngân hàng chị Q không được biết, ông Đ và bà R không hề thông báo với chị Q việc này.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng, chị Q không đồng ý vì đó là tài sản của hộ gia đình, chị Q cũng có quyền lợi trong khối tài sản chung, ông Đ và bà R tự ý thế chấp tài sản để vay vốn là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của chị Q.

Về giấy ủy quyền thế chấp tài sản có trong hồ sơ, chị Q không được biết và không ký vào giấy ủy quyền này. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC, ngày 04/4/2016 ký kết giữa ông Phan Văn Đ và Ngân hàng N2.

**Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 27 tháng 10 năm 2023, bà Đào Thị L trình bày:*

Bà L là dì ruột của ông Phan Văn Đ (em gái ruột của mẹ ông Đ). Bà L về chung sống với ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R đã lâu (không nhớ rõ thời gian). Khoảng mấy năm trở lại đây (không nhớ chính xác thời gian), do bệnh tật, bà L không chung sống với gia đình ông Đ nữa mà về chung sống với con gái của bà L ở tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình sống chung với vợ chồng ông Đ và bà R, bà L có cùng khai hoang các diện tích đất. Cụ thể diện tích đất vị trí đất khai hoang như thế nào bà L không xác định rõ, vì hiện nay bà đã già yếu.

Vào năm 2017, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R có ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng N2. Khi vay tài sản, ông Đ và bà R có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241243050/HĐTC ngày 04/04/2016 với Ngân hàng để thế chấp tài sản là 04 thửa đất đã trình bày ở trên.

Theo bà L, việc ông Đ và bà R thế chấp tài sản đồng thời ký kết hợp đồng tín dụng và vay tiền tại Ngân hàng bà L không được biết. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, bà L không đồng ý. Lý do bà L không đồng ý vì đó là tài sản của hộ gia đình, bà L là người có công khai hoang, tạo dựng nên có quyền lợi trong khối tài sản chung. Việc ông Đ và bà R đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên từ khi nào bà L không được biết. Sau đó tự ý thế chấp tài sản để vay vốn là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà L.

Vậy bà L yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, công sức của bà L trong khối tài sản chung đó. Cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng trả lại cho bà L các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ và bà R đã thế chấp cho Ngân hàng; Yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và bà R trả lại cho bà L 2/5 diện tích đất trên tổng số diện tích đất mà ông Đ và bà R đã thế chấp vào ngân hàng.

Ngày 16/01/2025, bà Đào Thị L có đơn trình bày nội dung: Giấy ủy quyền đề ngày 04/4/2016 chứng thực tại UBND xã E không có chữ ký của bà Đào Thị L. Anh Phan Đình T4 chết năm 2006 chưa làm thủ tục nhận di sản thừa kế. Vì các nội dung trên, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, buộc Ngân hàng A xóa thế chấp và phải hoàn trả lại toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất đã thế chấp cho gia đình bà L. Đối với việc phân chia đất cho hộ gia đình, bà L sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

** Ý kiến của UBND xã E:*

Ông RChăm Y L1 sinh năm 1964; chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã E các nhiệm kỳ: 2006 - 2011, 2011 - 2016, 2016 - 2021, 2021 - 2026. Năm 2016, khi thực hiện chứng thực chữ ký ủy quyền của hộ gia đình ông Phan Văn Đ; địa chỉ thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để vay vốn tại Ngân hàng, ông RChăm Y L1 giữ chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã. Theo quy chế làm việc của U 2016 - 2021 và thông báo phân công nhiệm vụ ông RChăm Y L1 được giao nhiệm vụ xác nhận hồ sơ chứng thực. Quá trình làm việc, ông RChăm Y L1 luôn làm đúng chức trách, nhiệm vụ được UBND xã giao, có phẩm chất đạo đức, lối sống tốt, chưa vi phạm gì về phòng chống tiêu cực, tham nhũng.

Về công tác tham mưu: Ông Trương Hữu T5, công chức Tư pháp - Hộ tịch xã từ năm 2005 đến nay. Ông Trương Hữu T5 luôn làm đúng chức trách, nhiệm vụ được giao, có phẩm chất đạo đức, lối sống tốt, chưa vi phạm gì về phòng chống tiêu cực, tham nhũng.

** Quá trình giải quyết vụ án, ông RChăm Y L1 trình bày:*

Ngày 04/4/2016, ông RChăm Y L1 đại diện cho U1 chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị R, chị Phan Thị D, Phan Thị Q, Phan Thị N, anh Phan Văn P cho ông Phan Văn Đ. Việc thực hiện chứng thực, bản thân ông Rchăm Y L1 không thực hiện trực tiếp mà do ông Trương Hữu T5, cán bộ công chức xã E thực hiện. Ông Y L1 chỉ ký vào văn bản ủy quyền do cán bộ công chức trình ký.

** Quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Hữu T5 trình bày:*

Việc ông T5 thực hiện giám sát việc ký giấy ủy quyền là đúng quy định pháp luật nhưng do thời gian đã quá lâu, ông T5 không nhớ rõ những người ủy quyền ký vào văn bản ủy quyền như thế nào. Mặt khác, tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ rất đông người có thể lúc thực hiện giúp việc chứng thực, bản thân ông T5 không giám sát hết có thể xảy ra sai sót dẫn đến việc không đúng người ký. Còn lại bản thân ông T5 đều thực hiện chức trách của mình đúng theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/TLST- DS ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk) đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 161, Điều 162, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 133; khoản 1 Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng 2014; khoản 9 Điều 2, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, ngày 16/02/2025 của Chính phủ về cấp bản

sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2. Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền 1.109.373.899 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm chín mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là 600.000.000 đồng; nợ lãi là 509.373.899 đồng (tạm tính đến ngày 10/3/2025).

Kể từ ngày 11/3/2025, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trường hợp ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N2 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241243050/HĐTC, đề ngày 04 tháng 4 năm 2016 để thu hồi nợ.

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị L, chị Phan Thị Q, anh Phan Văn P, chị Phan Thị D và chị Phan Thị N kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC ngày 04/4/2016 vô hiệu, buộc Ngân hàng A phải thực hiện thủ tục xóa thế chấp và hoàn trả cho hộ gia đình ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất số 148, 05, 13, 27.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

****Về tố tụng:***

- Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Đối với chị Phan Thị Q và anh Phan Văn P có kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Phan Thị Q và anh Phan Văn P.

**Về nội dung vụ án:* Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2. Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền 1.109.373.899 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm chín mươi chín đồng*). Trong đó, nợ gốc là 600.000.000 đồng; nợ lãi là 509.373.8990 đồng (tạm tính đến ngày 10/3/2025), đồng thời tuyên quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241243050/HĐTC, đề ngày 04 tháng 4 năm 2016 để thu hồi nợ là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R, bà Đào Thị L, chị Phan Thị D và chị Phan Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 17/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Chị Phan Thị Q và anh Phan Văn P có kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Phan Thị Q và anh Phan Văn P.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 12/05/2017 và ngày 28/03/2019, ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R có ký kết các hợp đồng tín dụng với A Chi nhánh Huyện E - Bắc Đ. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702275, vay số tiền 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*); Dư nợ hiện tại: 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: 11%/năm và Hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201901204, vay số tiền 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*); Dư nợ hiện tại 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*); Thời hạn vay 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn chăm sóc cà phê; Lãi suất vay 10,5%/năm.

Do Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R trả toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2. Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền 1.109.373.899 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm chín mươi chín đồng*). Trong đó, nợ gốc là 600.000.000 đồng; nợ lãi là 509.373.8990 đồng (tạm tính đến ngày 10/3/2025), đồng thời buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ. Nội dung này của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về Hợp đồng thế chấp tài sản số 241243050/HĐTC ngày 04/4/2016, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hai khoản vay nói trên của ông Đ và bà R được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng bảo đảm tiền vay số 241243050/HĐTC ngày 04/04/2016. Các tài sản thế chấp gồm các quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 05, 13, 27, tờ bản đồ số 45 được UBND huyện E cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị R ngày 28/12/2006; thửa đất số 148, tờ bản đồ số 44 được UBND huyện E cấp GCNQSD đất cho hộ ông Phan Văn Đ ngày 01/12/2011.

[3.1] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cung cấp thể hiện:

Tại đơn đăng ký cấp GCNQSD đất đề ngày 01/12/2006 của bà Nguyễn Thị R đối với các thửa đất số 05, 13, 27, tờ bản đồ số 45; Tờ khai chủ sử dụng các thửa đất này chỉ ghi tên bà Nguyễn Thị R và ông Phan Văn Đ, nguồn gốc đất do khai hoang mà có (BL 309 – 312). Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Văn Đ trình bày các thửa đất nêu trên do gia đình ông khai hoang từ năm 1997, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác.

Tại đơn đăng ký, đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 45, tại phần kê khai người sử dụng đất chỉ ghi tên người sử dụng đất là Phan Văn Đ, người kế thừa: bà Nguyễn Thị R; Tờ khai các thửa đất này chỉ ghi tên bà Nguyễn Thị R và ông Phan Văn Đ, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Nay Y X vào năm 2007 (BL 327).

Tại thời điểm khai hoang (năm 1997) các con của ông Đ, bà R gồm: Chị Phan Thị D sinh năm 1982, chị Phan Thị Q sinh năm 1983, anh Phan Đình T4 sinh năm 1985, anh Phan Văn P sinh năm 1992, chị Phan Thị N sinh năm 1997 đều còn nhỏ, chưa đủ 18 tuổi. Đối với thửa đất 148 có nguồn gốc do vợ chồng ông Đ, bà R nhận chuyển nhượng.

Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: *Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.*

Xét nguồn gốc tài sản và Hồ sơ cấp GCNQSD đất thì chỉ có bà Nguyễn Thị R và ông Phan Văn Đ đăng ký cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị R và ông Phan Văn Đ, không đăng ký cấp cho các con ông Đ, bà R cũng như bà Đào Thị L. Bà Đào Thị L và các con của ông Đ, bà R chưa bao giờ kê khai

và không có chứng cứ nào khác chứng minh có chung quyền sử dụng các thửa đất nêu trên.

[3.2] Đối với văn bản ủy quyền ngày 04/4/2016 được UBND xã E chứng thực. Tại giấy ủy quyền, các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị R1, chị Phan Thị D, chị Phan Thị Q, anh Phan Văn P, chị Phan Thị N ký ủy quyền cho ông Phan Văn Đ thực hiện giao dịch tại Ngân hàng (BL 70).

Mặc dù Kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết trong giấy ủy quyền đề ngày 04/4/2016 không phải do chị D, chị N, anh P tự mình viết ra, nhưng giấy ủy quyền này do ông Đ thực hiện và cung cấp cho Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ thừa nhận các chữ ký, chữ viết tên Phan Thị D, Phan Thị N, Phan Văn P là do ông Đ tự ký và viết ra, như vậy ông Đ là người biết rõ tính xác thực của văn bản ủy quyền nhưng vẫn sử dụng để thực hiện thủ tục thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Văn bản ủy quyền đã được UBND xã E, huyện E chứng thực theo quy định pháp luật nên Ngân hàng không có trách nhiệm kiểm tra chữ ký và chữ viết trong giấy ủy quyền có phải do các con của ông Đ, bà R viết, ký hay không. Trường hợp này Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình đối với giao dịch của ông Đ và bà R khi ký hợp đồng thế chấp 04 thửa đất cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp số 241243050, ngày 04/4/2016.

Trên thực tế ông Đ bà R sử dụng toàn bộ tiền vay vào mục đích đầu tư, tôn tạo tài sản chung, không sử dụng mục đích cá nhân. Mặt khác, như đã nhận định tại mục [3.1] thì các quyền sử dụng đất nêu trên được đăng ký và cấp cho ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2, tuyên xử: *“Trường hợp ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N2 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241243050/HĐTC, đề ngày 04 tháng 4 năm 2016 để thu hồi nợ”* là có căn cứ.

[4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng cáo của ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R, bà Đào Thị L, chị Phan Thị D và chị Phan Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 241243050/HĐTC ngày 04/4/2016 với ngân hàng A vô hiệu và buộc ngân hàng phải xóa thế chấp, hoàn trả lại các giấy chứng nhận cho gia đình ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Phan Thị D và chị Phan Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Chị Phan Thị Q, anh Phan Văn P từ bỏ việc kháng cáo nên cũng phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R, bà Đào Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm. Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R, bà Đào Thị L đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đề cập xử lý.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Phan Thị Q và anh Phan Văn P.

[2] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị L, chị Phan Thị D và chị Phan Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DSST ngày 17/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk).

[3] Về án phí phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị R, bà Đào Thị L.

- Chị Phan Thị Q, chị Phan Thị D, chị Phan Thị N, anh Phan Văn P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Phan Văn Đ nộp thay lần lượt theo các biên lai thu số là 0002761 (ông Đ nộp thay chị Q), 0002762 (ông Đ nộp thay chị D), 0002763 (ông Đ nộp thay chị N), 0002764 (ông Đ nộp thay anh P) tất cả đều nộp ngày 05 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đắk Lắk).

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hường

