

Số: **03/2020/KDTM-PT**

Ngày: 28-5-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lụa- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 06/2020/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A (Tên viết tắt: A).

Địa chỉ: Số 77, đường Trần Hưng Đạo, quận A, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Quý A, sinh năm 1983; Chức vụ: Phó trưởng Phòng xử lý nợ - Ngân hàng A chi nhánh Bình Phước; Địa chỉ: Số 147 Hùng Vương, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Phước. (Theo Giấy ủy quyền số 22/UQ-TGD ngày 13-02-2017 và Giấy ủy quyền số 182/UQ-A ngày 12-7-2017). (Có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Trương Đình L, sinh năm 1978 (Vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Đình L tại Hợp đồng ủy quyền ngày 09-3-2018, được Phòng công chứng số 3 - Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước công chứng số 398 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD).(Có mặt)

Cùng trú tại: Thôn 2, xã D, huyện E, tỉnh Bình Phước.

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

- Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1949 (Có mặt)

- Bà Trịnh Thị Ng, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn 1, xã D, huyện E, tỉnh Bình Phước.

(Bà Ng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu N tham gia tố tụng)

- Anh Nguyễn Hữu Ng, sinh năm 1983 (Có mặt)

Trú tại: Số 226 Nguyễn Thị Minh Khai, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Hữu P, sinh năm 1950; Chức vụ: Công chứng viên

Nơi làm việc hiện nay: Văn phòng công chứng Trần Phùng; Địa chỉ: Khu phố 5, phường I, thị xã K, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu P: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974; Trú tại: Tổ 3, khu phố L, phường M, thị xã N, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24-3-2018, được Văn phòng Công chứng Trần Phùng công chứng số 2642, quyền số 01-2018 TP/CC-SCC/HĐGD).(Có mặt)

- Văn phòng công chứng Nguyễn C (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm N)

Địa chỉ: Đường ĐT 741 khu phố 5, phường I, thị xã K, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh N, sinh năm 1982; Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Phạm N; Địa chỉ: Số 123 đường 6/1, khu phố 2, phường Long Thủy, thị xã K, tỉnh Bình Phước.(Có mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn Ngân hàng A và ông Tạ Quý A - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:**

Theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 02/2014/HĐHM-CN/A.131100 ngày 19-5-2014 (viết tắt là HĐTD số 02) và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/2015/PLHĐHM-CN/A. 131100 ngày 14-01-2015 (viết tắt là Phụ lục HĐTD), Ngân hàng A, chi nhánh Bình Phước) (viết tắt là A Bình Phước) cho vợ chồng ông Trương Đình L, bà Nguyễn Thị H vay số tiền gốc 1.500.000.000 đồng, thời

hạn vay tính từ ngày 19- 5-2014 đến ngày 15-01-2016 trả nợ, lãi suất trong thời hạn vay là 11,5%/ năm và được điều chỉnh 03 tháng một lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% của lãi suất trong thời hạn vay và lãi suất phạt chậm trả bằng 150% của lãi suất trong thời hạn vay. Mục đích vay tiền của bà H, ông L để kinh doanh thu mua mủ cao su, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 4408007210 ngày 15-4-2009 mang tên ông Trương Đình L.

Khi vay tiền của ABình Phước, bà H, ông L và ông Nguyễn Đình Thông, ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng đã thế chấp cho ngân hàng ABình Phước các tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, cụ thể là:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2014/HĐTC-BTB/A. 131100 ngày 19-5-2014 (viết tắt là HĐTC số 11) đối với diện tích đất 10.175 m² tọa lạc tại thôn 1, xã D, huyện Long Phước cũ (nay là huyện E), tỉnh Bình Phước, đất có GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/Cq-QSDĐ ngày 17-9-2002 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu N và tài sản gắn liền với đất, trong đó bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng; bên được bảo đảm là ông Trương Đình L, bà Nguyễn Thị H.

Trong quá trình vay vốn, ông L, bà H đã trả được ABình Phước một phần số tiền gốc là 131.333.041 đồng và một phần tiền lãi suất nợ trong thời hạn, lãi suất nợ quá thời hạn vay tổng cộng là 231.814.988 đồng, tổng số gốc và lãi suất đã trả 363.148.029 đồng.

Nay ông L, bà H còn nợ số tiền gốc vay còn lại 1.368.666.959 đồng và lãi suất nợ trong thời hạn còn lại 490.949.589 đồng, lãi suất nợ quá hạn còn lại tính đến ngày 28-5-2018 (A chỉ yêu cầu tính lãi suất quá hạn đến ngày này) là 313.729.146 đồng, tổng cộng là 2.173.345.694 đồng và A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập giải quyết buộc ông L, bà H trả cho A số tiền nợ còn lại này. Nếu bà H, ông L không trả được nợ thì xử lý các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng A. Ngoài ra, A không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Đình L) trình bày:**

Vợ chồng bà H, ông L thừa nhận có vay số tiền gốc 1.500.000.000 đồng của ABình Phước theo HĐTD số 02 và Phụ lục HĐTD và đã thế chấp các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đúng như nội dung ABình Phước đã trình bày. Ông L, bà H đã trả được ABình Phước một phần số tiền gốc là 131.333.041 đồng và một phần tiền lãi suất nợ trong thời hạn, lãi suất nợ quá thời hạn vay tổng cộng là 231.814.988 đồng, tổng số gốc và lãi suất đã trả cho ABình Phước là 363.148.029 đồng.

Do kinh doanh buôn bán thua lỗ nên ông L, bà H không có tiền trả nợ cho ABình Phước. Nay ông L, bà H đồng ý trả nợ cho A số tiền gốc vay còn lại 1.368.666.959 đồng và lãi suất nợ trong thời hạn còn lại 490.949.589 đồng, lãi suất nợ quá hạn còn lại tính đến ngày 28-5-2018 là 313.729.146 đồng, tổng cộng là 2.173.345.694 đồng như A đã yêu cầu, nhưng do không có điều kiện trả nợ ngay một lần mà xin trả dần hàng năm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng trình bày:**

Ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng thừa nhận có ký HĐTC số 11 đối với diện tích đất 10.175 m² tọa lạc tại thôn 1, xã D, huyện Long Phước cũ (nay là huyện E), tỉnh Bình Phước, đất có GCNQSDĐ, số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN:234/Cq - QSDĐ ngày 17-9-2002 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu N và tài sản gắn liền với đất, trong đó bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng; bên được bảo đảm là ông Trương Đình L, bà Nguyễn Thị H.

Tuy nhiên, diện tích đất 10.175 m² này là tài sản chung của hộ gia đình ông N gồm các thành viên: Ông Nguyễn Hữu N (chủ hộ), bà Trịnh Thị Ng (vợ ông N), anh Nguyễn Hữu Ng (con ông N, bà Ng) và cụ Lê Thị S, sinh năm 1919 (mẹ ông N) (Năm 2007 cụ Schuyển khẩu từ tỉnh Thanh Hóa vào nhập chung trong Sổ hộ khẩu số 100003136 ngày 28-11-2011 của gia đình ông N), nhưng khi thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp này vào ngày 19-5-2014 thì Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) Phước Long cũ (nay là VPCC Nguyễn C) do Công chứng viên (viết tắt là CCV) ông Trần Hữu P thực hiện việc công chứng đã không có mặt anh Ng và cụ S tham gia thỏa thuận ký kết hợp đồng mà chỉ có mặt ông N, Bà Ng và ông L, bà H ký hợp đồng. Lúc đó VPCC Phước Long vẫn thực hiện việc công chứng HĐTC số 11 và trong đó có sự giả mạo chữ ký, dấu vân tay của anh Ng trong hợp đồng như các Bản kết luận giám định số 2680/C54B ngày 24-8-2017, số 18/C54B ngày 07-12-2017 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - Bộ công an đã nêu, còn ai giả mạo chữ ký và dấu vân tay anh Ng thì ông N, Bà Ng, anh Ng không biết. Do đó việc công chứng hợp đồng này là trái pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi tài sản của anh Ng và cụ S khi đó cụ S còn sống (cụ S đã chết vào ngày 13-7-2016).

Nay ông N, Bà Ng, anh Ng cùng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập hủy bỏ toàn bộ HĐTC số 11 nêu trên. Ngoài ra, ông N, Bà Ng, anh Ng không còn yêu cầu nào khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu P trình bày:**

Ông Trần Hữu P thừa nhận vào ngày 19-5-2014, khi đó ông P còn làm CCV tại VPCC Phước Long cũ (nay là VPCC Nguyễn C) có thực hiện việc công chứng HĐTC số 11 nêu trên. Ông P thừa nhận do có sai sót trong khi thực hiện công chứng ông P đã không kiểm tra kỹ lưỡng sự có mặt các đương sự nên đã có người khác giả mạo chữ ký, dấu vân tay của anh Nguyễn Hữu Ng trong hợp đồng này mà ông P không biết là ai. Do đó, chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của anh Ng không đúng chữ ký, dấu vân tay của anh Ng trong hợp đồng này như các Bản kết luận giám định số 2680/C54B ngày 24-8-2017, số 18/C54B ngày 07-12-2017 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã nêu. Tuy nhiên, diện tích đất 10.175 m² đã thế chấp là tài sản chung của chỉ ông N và Bà Ng (vợ ông N) mà không phải là tài sản chung của cả cụ S và anh Ng như ông N, anh Ng và Bà Ng đã trình bày, nên phần nội dung thế chấp của ông N, Bà Ng trong HĐTC số 11 vẫn có giá trị pháp lý. Nay ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập hủy bỏ một phần HĐTC số 11 đối với phần chữ ký, dấu vân tay không phải của

anh Ng và công nhận các phần còn lại của hợp đồng thế chấp này. Ngoài ra ông P không còn yêu cầu nào khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn C trình bày:**

Vào ngày 19-5-2014, CCV ông Trần Hữu P khi đó đang làm CCV tại VPCC Phước Long cũ (nay là VPCC Nguyễn C) có thực hiện việc công chứng các HĐTC số 11 nêu trên như ông P đã trình bày. Tuy nhiên việc công chứng hợp đồng thế chấp này là đúng pháp luật, vì:

Mặc dù không đúng chữ ký, dấu vân tay của anh Ng trong hợp đồng này như các Bản kết luận giám định đã nêu trên, nhưng diện tích đất 10.175 m² đã thế chấp trong hợp đồng chỉ là tài sản chung của ông N và Bà Ng, còn anh Ng và cụ S không có quyền sử dụng chung đất này do tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/cq – QSDĐ ngày 17-9-2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu N. Hơn nữa, khi ông N kê khai trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-9-2001 chỉ có người sử dụng chung đất là Bà Ng (vợ ông N), ngoài ra không có tên anh Ng và cụ S. Do đó, xác định đất này chỉ là tài sản chung của ông N và Bà Ng nên HĐTC số 11 này vẫn phù hợp pháp luật về phần tài sản đã thế chấp.

Nay VPCC Nguyễn C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập công nhận các hợp đồng thế chấp nêu trên. Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập đã quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với việc công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất.
3. Tuyên hợp đồng thế chấp số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng A, bên thế chấp ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng và bên được bảo đảm ông Trương Đình L, bà Nguyễn Thị H được VPCC Phước Long cũ, nay là VPCC Nguyễn C công chứng số 00003956, quyền số 02TP/SCC/HĐ-GD vô hiệu.
4. Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng 01 GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/Cq - QSDĐ do UBND huyện Phước Long cũ cấp cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu N ngày 17-9-2002.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/10/2019, nguyên đơn ngân hàng A có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng Ngân hàng A được xử lý tài sản thế chấp là diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/Cq - QSDĐ do UBND huyện Phước Long cũ cấp cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu N ngày 17-9-2002 được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 để thu hồi nợ do ông Trương Đình L và bà Nguyễn Thị H đã vay tại Ngân hàng A chi nhánh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm, không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A; Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Xét hình thức của hợp đồng thế chấp số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19/5/2014 giữa ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng với ngân hàng A, thấy rằng: Căn cứ vào bản kết luận giám định pháp y số 2680/C54B ngày 24/8/2017 của phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký và dấu vân tay của anh Nguyễn Hữu Ng trong hợp đồng này không không phải là của anh Nguyễn Hữu Ng (là con của ông N, Bà Ng). Văn phòng công chứng Phước Long (nay là VP công chứng Nguyễn C) cũng thừa nhận khi thực hiện việc công chứng hợp đồng thì công chứng viên Trần Hữu P đã có sai sót khi không kiểm tra sự có mặt của anh Ng mà để người khác đã giả mạo chữ ký của và điểm chỉ dấu vân tay của anh Ng trong hợp đồng thế chấp này. Như vậy hợp đồng thế chấp này vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự 2005.

[2] Xét về nội dung của hợp đồng: Ông N, Bà Ng và anh Ng cho rằng diện tích

đất 10.175 m² và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp có nguồn gốc do gia đình nhận chuyển nhượng của ông Ngô Hữu L vào năm 1995, do cụ Lê Thị S bán nhà đất ở quê và cho tiền để ông N nhận chuyển nhượng đất (theo Giấy trích lục khai tử số 142/TLKT ngày 06-10-2017 của Ủy ban nhân dân xã D, huyện E, tỉnh Bình Phước thì cụ Lê Thị S đã chết vào ngày 13-7-2016 tại thôn 1, xã D, huyện E, tỉnh Bình Phước). Vì vậy, ông N và anh Ng cho rằng diện tích đất 10.175 m² và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp tại HĐTC số 11 là tài sản chung của hộ gia đình ông N, gồm các thành viên: Ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng và cụ Lê Thị S.

[3] Xét thấy, ông N và Bà Ng cho rằng thửa đất nêu trên được tạo lập do cụ S bán tài sản ở quê để cho ông N, Bà Ng nhận chuyển nhượng thửa đất này. Tuy nhiên, ông N, Bà Ng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đóng góp của cụ S. Đồng thời, theo Sổ hộ khẩu số 100003136 ngày 28-11-2011 của hộ ông Nguyễn Hữu N, năm 2007 cụ S mới chuyển khẩu đến nhập chung vào hộ gia đình ông N (BL269-270), trong khi đó thửa đất nêu trên đã được UBND huyện Phước Long cũ (nay là huyện Bù Gia Mập) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông N vào năm 2002. Do đó, không có cơ sở để xác định cụ S có phần đóng góp đối với khối tài sản này.

[4] Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-9-2001, ông N kê khai nguồn gốc đất do khai phá từ năm 1983, nhưng tại phiên tòa ông N cho rằng thủ tục xin cấp GCNQSDĐ do cán bộ Địa chính xã hướng dẫn, nên ông N mới kê khai nguồn gốc đất như trên. Ông N và anh Ng xác định lại nguồn gốc đất do gia đình nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1995 khi gia đình chuyển vào huyện Phước Long cũ sinh sống. Việc xác định này phù hợp với nội dung trình bày của ông L (BL301, 464-465) và người làm chứng ông Nguyễn Bật V (BL430). Mặc dù tại thời điểm tạo lập khối tài sản này, anh Ng không có đóng góp gì nhưng anh Ng sinh sống cùng Bà Ng, ông N từ nhỏ, quá trình sinh sống, anh Ng cũng đã góp một phần công sức trong việc canh tác, thu hoạch hoa màu trên đất. Đến ngày 17-9-2002, UBND huyện Phước Long cũ (nay là UBND huyện Bù Gia Mập) cấp GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/Cq - QSDĐ ngày 17-9-2002 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu N. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ ông N gồm các thành viên: ông N, Bà Ng, anh Ng cùng sinh sống, canh tác, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, căn cứ Điều 116, 118 và Điều 231 Bộ luật năm 1995; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định quyền sử dụng 10.175m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là tài sản chung của ông N, Bà Ng và anh Ng.

[5] Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định ông N, Bà Ng đã tự ý ký HĐTC số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19/5/2014, thế chấp thửa đất có diện tích 10.175m² cùng tài sản gắn liền với đất, đã được UBND huyện Phước Long cũ cấp GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/cq - QSDĐ ngày 17-9-2002 cho hộ ông N cho A Bình Phước nhằm bảo đảm cho khoản vay của ông L, bà H mà anh Ng- thành viên hộ gia đình không biết và không tham gia giao dịch là vi phạm Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 về định đoạt tài sản chung của hộ; chữ ký và

dấu vân tay trong HĐTC số 11 không phải của anh Ng, nhưng vẫn được VPCC Phước Long công chứng là vi phạm quy định tại Điều 2, 4, 5 và Điều 6 Luật Công chứng năm 2006. Do việc thể chấp vi phạm cả hình thức và nội dung giao dịch, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp số 11 vô hiệu đồng thời quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A (tên viết tắt: A).

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 122, 127, 233 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với việc công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất.

3. Tuyên hợp đồng thế chấp số 11/2014/HĐTC-BTB/A.131100 ngày 19-5-2014 đối với diện tích 10.175m² và tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng A, bên thế chấp ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng và bên được bảo đảm ông Trương Đình L, bà Nguyễn Thị H được

VPCC Phước Long cũ, nay là VPCC Nguyễn C công chứng số 00003956, quyền số 02TP/SCC/HĐ-GD vô hiệu.

4. Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng 01 GCNQSDĐ số phát hành: U 538064, số vào sổ cấp GCN: 234/Cq - QSDĐ do UBND huyện Phước Long cũ cấp cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu N ngày 17-9-2002.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng không phải chịu. Trả lại cho ông N, Bà Ng, anh Ng mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Nguyễn Hữu N, bà Trịnh Thị Ng, anh Nguyễn Hữu Ng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0018174, số 0018173, số 0018175 cùng ngày 05-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Ngân hàng A phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Ngân hàng A (thông qua Chi nhánh Bình Phước) đã nộp 28.900.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0018588 ngày 14-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước; số tiền còn dư trả lại Ngân hàng A (thông qua Chi nhánh Bình Phước).

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Nguyên đơn ngân hàng A phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019081 ngày 05-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- TAND H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Nga