

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 32/2019/DS-PT.

Ngày : 08/4/2019

V/v: “*Tranh chấp “Hợp đồng tín dụng; tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.*

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Bạch Đăng Thi

Các thẩm phán: Ông Lương Xuân Lộc

Bà Trần Thị Hà

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đình Hưng, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 08/4/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2018/TLPT- DS ngày 03 tháng 12 năm 2018.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 13/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2019/QĐ-PT ngày 15/01/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10 ngày 25/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 27 ngày 06/3/2019, giữa:

*** Nguyên đơn:**

Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do ông Nguyễn Tiến Đ, Chủ tịch HĐQT đại diện.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đình T1- Phó tổng giám đốc. Địa chỉ: Số 2x H, phường L, quận H1, thành phố H52 (vắng mặt).

* Bên được ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02x đường L1, phường T2, quận B, thành phố H52.

- Chi nhánh thực hiện việc khởi kiện: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T- Do ông Ngô Quý H3- Giám đốc đại diện (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H4- Phó Giám đốc Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh huyện T, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện T, tỉnh Bắc Giang: Luật sư Nguyễn Đ1, luật sư VPLS Nguyễn Đ1, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ: số 10x, phố Nguyễn Đ3, thành phố B1, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974. Nơi cư trú: số nhà 9x, phố H5, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Hoàng Ngọc T3 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974 (vắng mặt). Nơi cư trú: số nhà 9x, phố H5, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

2. Cụ Hoàng Văn C1, sinh năm 1929. Nơi cư trú: Khu V, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

3. Chị Hoàng Thị Thanh H7, sinh năm 1995 (vắng mặt).

4. Anh Hoàng Phi H6, sinh ngày 05/5/2000 (vắng mặt).

Đều cư trú: số nhà 9x, phố H5, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Anh Nguyễn Văn L2 (Tức Nguyễn Xuân L2), sinh năm 1968 (có mặt).

2. Chị Phạm Thị X1, sinh năm 1971 (có mặt).

Đều cư trú: Khu 28x, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Phạm Thị X1:

Ông Trần Văn A, Luật sư thuộc văn phòng luật sư Dân A- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Bà Võ Thị An Bì, Luật sư thuộc văn phòng luật sư Dân A- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Đều địa chỉ: số 5x, đường LA, phường TNH, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị H8, sinh năm 1990 (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị H9, sinh năm 1992 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Văn H10, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Đều cư trú: Khu 28x, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

4. Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh, do ông Nguyễn Tư Kh đại diện.

Địa chỉ: Số 60, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, do ông Nguyễn Quang Hu, giám đốc đại diện (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quang K, Phó giám đốc. Địa chỉ: Số 59A, đường Cầu Vòng, phố Ngô Xá, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Trong đơn khởi kiện ngày 15/12/2015 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 23/01/2018, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 26/6/2018 của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 24/4/2013, Ngân hàng nông nghiệp và PTNT huyện T và bà Nguyễn Thị X đã ký hợp đồng tín dụng số 2506LAV201301866/HĐTD theo đó bà Nguyễn Thị X có vay của Chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và PTNT huyện T hạn mức tín dụng của số tiền vay là: 1.900.000.000 đồng.

Mục đích sử dụng vốn vay: kinh doanh hàng tạp hóa, tạp phẩm, rượu bia, thuốc lá, hàng khô.

Lãi suất trên hợp đồng tín dụng: 12,0%/năm. (lãi suất thả nổi từng thời kỳ). Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 25/4/2013.

Ngày 25/4/2013 nhận nợ là 1.250.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, hạn trả nợ là ngày 15/10/2013. Số tiền lãi đã trả là 90.833.334 đồng, lãi còn phải trả đến ngày 06/2/2018 là 452.254.374 đồng. Khi đến hạn bà X chưa trả được nợ và xin gia hạn 06 tháng đến ngày 15/4/2014.

Ngày 26/4/2013 nhận nợ là 650.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, hạn trả nợ là ngày 20/10/2013. Số tiền lãi đã trả là 21.016.666 đồng, lãi còn phải trả đến ngày 06/02/2018 là 304.259.584 đồng. Khi đến hạn bà X chưa trả được nợ và xin gia hạn 06 tháng đến ngày 21/4/2014.

Hình thức bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3. Cụ thể:

Ngày 24/4/2013 vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 ký kết Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC với Ngân hàng. Tài sản thế chấp đứng tên vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 bao gồm: 98m² đất, nhà ở cấp 3- 4 tầng có diện tích 392m², thửa đất số: 98, tờ bản đồ số: 30, địa chỉ thửa đất: Phố H5, thị trấn C, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 113673, số vào sổ cấp giấy: 01183 do UBND huyện T cấp ngày 24/4/2008 cho bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 để đảm bảo số tiền vay 1.200.000.000 đồng (Theo Điều 2 Hợp đồng thế chấp).

Ngày 24/4/2013 ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 ký Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là: Nhà ở 02 tầng- xây khép kín có diện tích 180m², tại thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T để đảm bảo cho nghĩa vụ 800.000.000 đồng tiền vay của bà Nguyễn Thị X. Tại Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC mà ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 ký kết với Ngân hàng thì các con anh L2, chị X1 là Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9 không ký tên vào hợp đồng này.

Đến hạn trả nợ, Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng bà X không thanh toán nợ gốc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 07/5/2018 là: 1.508.976.667 đồng đến hạn theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng

nông nghiệp huyện T đã có nhiều buổi làm việc, tháo gỡ khó khăn cho khách hàng; tuy nhiên khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 30/7/2015 Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam và Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN đã lập Hợp đồng mua, bán nợ số: 10722/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK với nhau, theo đó Ngân hàng đã bán toàn bộ nợ xấu gồm nợ gốc nợ lãi và các nghĩa vụ tài chính khác gắn liền với tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm khác của khách hàng Nguyễn Thị X theo Hợp đồng tín dụng số 2506/LAB201301866/HĐTD ngày 24/4/2013 cho Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN với giá trị khoản nợ tính đến ngày 31/3/2015 là 2.324.683.334 đồng; tổng giá trị tài sản bảo đảm là: 3.470.000.000 đồng, giá mua bán khoản nợ là 1.735.000.000 đồng và bên Công ty phát hành trái phiếu đặc biệt ngày 11/08/2015, thời hạn của TPĐB là 10 năm kể từ ngày phát hành cho Ngân hàng hưởng. Ngân hàng đã thông báo về việc bán nợ số 16/NHN_o-TY cho bà Nguyễn Thị X.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN tổng cộng cả gốc và lãi tiền vay đến ngày 13/9/2018 là: 1.900.000.000đồng gốc và tiền lãi 1.643.516.667đồng. Trường hợp bà Nguyễn Thị X không trả được nợ thì chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp đứng tên vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 theo Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 1.200.000.000đồng gốc (Trong tổng số 1.900.000.000đồng tiền gốc) và tiền lãi là 1.018.366.666đồng. Chúng tôi không đồng ý tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 ký giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 là vô hiệu và không đồng ý trả giấy CNQSD cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 vì ký kết điều hợp pháp. Đề nghị Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 theo Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 700.000.000đồng gốc (Trong tổng số 1.900.000.000đồng tiền gốc) và tiền lãi là 625.150.001đồng).

* Trong đơn khởi kiện ngày 09/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2), chị Phạm Thị X1 cùng thống nhất trình bày:

Ngày 21/11/1998 anh L2 đại diện hộ gia đình nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4 diện tích 90m² đất, trên đất không có tài sản gì. Năm 1999 anh chị xây nhà cấp 4 một tầng diện tích khoảng 65m² lợp prôximăng phía trước, năm 2004 mua thêm 02 phần đất (9m² và 3,7m²). Năm 2006 xây 01 nhà mới 01 tầng lợp prôximăng và có công trình phụ nhà tắm và nhà. Tầng 01 cũng xây công trình phụ, có nhà tắm, nhà ở. Năm 2015 xây thêm lên 2 tầng ở phía ngoài (nâng tầng của diện tích xây dựng năm 1999) tại thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T theo giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND

huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chính lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2) bằng nguồn tiền chung của gia đình anh chị. Hiện nay anh chị không còn lưu hợp đồng chuyển nhượng.

Vợ chồng anh chị là bạn thân của anh Hoàng Ngọc T3 (chồng chị X). Khoảng năm 2011, vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Hoàng Ngọc T3 có xuống nhà anh chị để hỏi vay tiền, nhưng vợ chồng anh chị không cho vay. Sau đó vợ chồng anh T3, chị X hỏi anh L2 để mượn sổ đỏ (Tức giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chính lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Văn L2) để mang đi làm tin vay tiền mọi người thì anh L2 cho mượn sổ đỏ này nhưng không nói gì với chị X1 và các con. Anh chị xác định đây là tài sản chung của gia đình anh chị và các con. Năm 2013 chị X1 có bảo anh L2 mang sổ đỏ này để thế chấp vay tiền lo việc cho con thì anh L2 nói là đã cho chị X, anh T3 mượn sổ đỏ này từ năm 2011 (Khi chị X, anh T3 lên hỏi vay tiền). Anh L2 có đòi lại sổ đỏ thì chị X, anh T3 bảo thế chấp Ngân hàng rồi. Khoảng tháng 4/2013 vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Hoàng Ngọc T3 gọi tắc xi đưa vợ chồng anh chị lên Ngân hàng nông nghiệp huyện T và bảo vợ chồng anh chị ký thủ tục với Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra trả cho vợ chồng anh chị. Tại Ngân hàng nông nghiệp huyện T có: Vợ chồng anh chị (X1, L2), vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Hoàng Ngọc T3 và có cán bộ Ngân hàng (anh chị không nhớ tên), còn các con anh chị là Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9, Nguyễn Văn H10 và công chứng viên Nguyễn Tư Kh, cán bộ văn phòng công chứng không có mặt. Anh chị không viết phiếu yêu cầu văn phòng Nguyễn Tư Kh công chứng. Anh chị không ký giao nhận giấy CNQSDĐ với ngân hàng. Người cán bộ Ngân hàng đưa ra 01 tập gồm nhiều loại giấy tờ dày và bảo vợ chồng anh chị ký vào thủ tục với Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra trả cho vợ chồng anh chị, vì tin tưởng nên khi cán bộ Ngân hàng chỉ để ký tên đến đâu thì vợ chồng anh chị ký tên đến đó chứ vợ chồng anh chị không được xem nội dung những văn bản này. Sau khi ký thì cán bộ Ngân hàng bảo vợ chồng anh chị về, còn chị X, anh T3 ở lại lấy sổ đỏ. Tháng 6/2013 vợ chồng anh chị nghe tin anh T3 chết nên đã nhiều lần đến gặp chị X đòi sổ đỏ nhưng không được.

Ngoài buổi ký giấy tờ này thì vợ chồng anh chị không ký vào bất cứ giấy tờ gì khác liên quan đến việc chị X, anh T3 vay tiền Ngân hàng nông nghiệp huyện T. Vợ chồng anh chị xác định cũng không bao giờ ra văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh tại khu C2, thị trấn C, huyện T để ký tên vào bất cứ giấy tờ gì khác liên quan đến việc chị X, anh T3 vay tiền hoặc liên quan đến việc thế chấp tài sản của anh chị cho Ngân hàng nông nghiệp huyện T. Đến năm 2014 thì cán bộ Ngân hàng gọi điện thông báo là chị X vay 800.000.000đồng và vợ chồng anh chị có ký Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh chị bảo chị X trả nợ nếu chị X không trả thì Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh chị trả nợ thay chị X. Ngày 24/4/2014 Ngân hàng NN và PTNT tỉnh Bắc Giang giao lại cho chị Hợp đồng thế chấp này thì chị mới biết là vợ chồng chị đã ký vào hợp đồng thế chấp. Vợ chồng anh chị đã khiếu nại đến ngân hàng nhà nước năm 2014 (Đến nay không còn khiếu nại gì).

Trước khi ký những giấy tờ tháng 4/2013 trên thì anh chị không được Ngân hàng thông báo hay cho biết gì về Hợp đồng tín dụng số 2506LAV201301866/HĐTD giữa chị Nguyễn Thị X và Chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và PTNT huyện T hoặc các khoản vay tiền tại Ngân hàng của chị X, không được cho biết hoặc thông báo về nghĩa vụ của vợ chồng anh chị nếu thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho chị X. Vợ chồng anh chị xác định bị lừa dối nên khi ký tên vợ chồng anh chị hoàn toàn không biết nội dung Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng nông nghiệp huyện T và có người giả mạo chữ ký tên của các con anh chị là Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9 trong Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng nông nghiệp huyện T. Anh chị cũng không được nhận bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc thế chấp tài sản với Ngân hàng. Anh chị khẳng định Ngân hàng cũng không thăm định gì đối với diện tích nhà, đất ghi trong hợp đồng thế chấp trên nên tài sản, diện tích ghi thế chấp không đúng với thực tế.

Thời điểm vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng đất 21/11/1998 và đến nay thì gia đình anh chị gồm có: Anh chị (Nguyễn Văn L2, Phạm Thị X1) cùng các con gồm Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9, Nguyễn Văn H10, có hộ khẩu và cư trú tại thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T. Ngày 21/11/1998 gia đình anh chị nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4 diện tích 90 m², thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 284, xã Q, huyện T theo giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chỉnh lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Theo chứng minh nhân dân là Nguyễn Văn L2) bằng tiền chung của vợ chồng và công sức đóng góp của các con gồm Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9, Nguyễn Văn H10 vì gia đình anh chị thu nhập chủ yếu từ bán hàng cơm bình dân tại nơi cư trú duy nhất ở thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T từ năm 1998 (khi nhận chuyển nhượng) đến năm 2016. Thực tế 03 con anh chị ngoài giờ học thì có công sức bung bê cơm cho khách, rửa bát sau khi khách ăn, đi chợ. Các con anh chị có công sức góp thêm vào thu nhập gia đình để trả nợ tiền mua đất của ông T4 và góp công sức mua thêm đất trên (Nếu phải thuê người bung bê thì ngoài cơm nuôi phải trả thêm là 500.000đồng/người/tháng). Ngày 19/9/2004 gia đình anh chị còn dùng tiền thu nhập từ bán hàng cơm để mua thêm 9 m² đất của bà Nguyễn Thị C3 và mua thêm 3,7 m² của ông Nguyễn Viết T5 trước thời điểm có hợp đồng thế chấp tài sản.

Nay anh Nguyễn Văn L2, chị Phạm Thị X1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (Gắn liền với quyền sử dụng đất) số: 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng nông nghiệp huyện T (Tài sản thế chấp là: Nhà ở 02 tầng- xây khép kín, diện tích 180m², tại thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 284, xã Q, huyện T theo giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chỉnh lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ 800.000.000đồng tiền gốc và lãi suất của bà Nguyễn Thị X là vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp huyện T trả lại gia đình anh chị giấy chứng nhận

QSĐĐ này. Chị Nguyễn Thị X phải tự trả nợ những khoản vay tiền gốc 1.900.000.000đồng và tiền lãi cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN và anh chị không có nghĩa vụ trả nợ.

* Tại các bản tự khai ngày 16/4/2018, ngày 14/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H8, chị Nguyễn Thị H9, anh Nguyễn Văn H10 cùng thống nhất trình bày:

Các anh chị là con của anh Nguyễn Văn L2, chị Phạm Thị X1. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 21/11/1998 và đến nay thì gia đình các anh chị gồm có: Bố mẹ là Nguyễn Văn L2, Phạm Thị X1 cùng các anh chị gồm Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9, Nguyễn Văn H10, có hộ khẩu và cư trú tại thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất trên bằng tiền chung của bố mẹ các anh chị và công sức đóng góp của các anh chị. Từ năm 1998 đến năm 2016 gia đình các anh chị thu nhập từ bán hàng cơm bình dân nên thực tế các anh chị ngoài giờ học thì có công sức bung bê cơm cho khách, rửa bát sau khi khách ăn, đi chợ. Các anh chị có công sức góp thêm vào thu nhập gia đình để trả nợ tiền mua đất của ông Nguyễn Mạnh T4 và góp công sức mua thêm 9m² đất của bà Nguyễn Thị C3 và mua thêm 3,7m² của ông Nguyễn Viết T5 trước thời điểm thế chấp. Các anh chị xác định có quyền đối với tài sản do gia đình tạo lập là thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 284, xã Q, huyện T. Các anh chị không được biết việc anh L2 cho mượn sổ đỏ, không biết thủ tục đất và tài sản trên đất bị thế chấp ngân hàng và cũng không được thông báo những việc phát sinh sau này, đến khi Tòa án thông báo việc kiện ngày 26/2/2018 thì các anh chị mới biết. Đề nghị xem xét các anh chị có hộ khẩu, là thành viên của hộ gia đình, thời điểm khi có hợp đồng thế chấp năm 2013 thì chị H9 21 tuổi, chị H8 23 tuổi, có quyền lợi đối với tài sản chung của gia đình nhưng các anh chị không được ký vào Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (Gắn liền với quyền sử dụng đất) số: 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng nông nghiệp huyện T và các văn bản giấy tờ liên quan đến khối tài sản chung. Toàn bộ thông tin trên hợp đồng thế chấp không khớp về nguồn gốc tài sản, diện tích và tài sản trên đất... thể hiện hợp đồng thế chấp được lập không. Nên đây là hợp đồng gian dối, giả tạo, không đúng pháp luật, không thể hiện ý chí của các anh chị. Các anh chị đồng ý với việc bố mẹ các anh chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và ngân hàng trả lại giấy CNQSĐĐ cho gia đình các anh chị.

* Tại các bản tự khai ngày 07/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T do anh Hoàng Quang K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/3/2011 anh Nguyễn Văn L2 (Tức Nguyễn Xuân L2), vợ là Phạm Thị X1 có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 90 m² theo đơn yêu cầu và hợp đồng thế chấp số 16 ngày 18/3/2011 nên Văn phòng ĐKĐĐ huyện T đã đăng ký thế chấp ngày 18/3/2011. Đến ngày 24/4/2013 anh L2, chị X1 và Ngân hàng NN và PTNN huyện T có đơn yêu cầu ngày 24/4/2013 xóa thế chấp nên Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T đã xóa thế chấp.

Cũng trong ngày 24/4/2013 anh L2, chị X1 có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ và Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B ngày 24/4/2013 ký kết giữa ngân hàng với anh L2, chị X1 đã được văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh công chứng. Nên ngày 24/4/2013 Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T đã đăng ký thế chấp.

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T căn cứ vào đơn yêu cầu và hợp đồng thế chấp có công chứng và nộp hồ sơ đúng quy định để thực hiện xóa thế chấp, đăng ký thế chấp đúng trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T hiện nay thì không lưu hồ sơ chuyển nhượng ngày 21/11/1998 đối với thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T giữa anh Nguyễn Mạnh T4 với anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2).

* Tại văn bản ghi ý kiến ngày 07/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh do ông Nguyễn Tư Kh đại diện trình bày:

Theo hồ sơ công chứng hiện lưu trữ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh thì ngày 24/04/2013 bà Nguyễn Thị X cùng ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 đến văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 319.319.306B/HĐTC. Và đã ký vào hợp đồng thế chấp.

Tại trang 1 hợp đồng thế chấp ghi: “Ngày 24/04/2013 tại văn phòng ông chứng Nguyễn Tư Kh chúng tôi gồm.....”

Việc Ngân hàng hay ai để Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9 ký vào hợp đồng thế chấp với tư cách là các đồng sở hữu văn phòng công chứng không biết vì hai người này không đến văn phòng công chứng. Trong hợp đồng thế chấp và lời chứng của văn phòng công chứng cũng không ghi tên Nguyễn Thị H8 và Nguyễn Thị H9.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01685 thửa số 1745, tờ bản đồ số 24, diện tích 90 m², mục đích sử dụng đất ở tại xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho ông Nguyễn Văn L2 (được UBND huyện T chỉnh lý trên GCNQSDĐ ngày 21/11/1998).

Theo sổ hộ khẩu của gia đình ông Nguyễn Văn L2 được công an xã Q cấp ngày 12/06/2002 thì Nguyễn Thị H8 sinh tháng 11/1990 và Nguyễn Thị H9 sinh ngày 25/05/1992.

Cả ông L2 và bà X1 đều xác nhận ông L2 nhận chuyển nhượng QSDĐ 90m² tại thửa số 1745, tờ bản đồ 24 từ ông Nguyễn Mạnh T4. Như vậy, tính đến thời điểm ông Nguyễn Văn L2 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ ông Nguyễn Mạnh T4 (tháng 11/1998) thì Nguyễn Thị H8 mới trên, dưới 8 tuổi. Nguyễn Thị H9 trên, dưới 6 tuổi. Tính đến thời điểm ông L2, bà X1 xây dựng nhà 37,7m² (năm 2004) thì Nguyễn Thị H8 trên, dưới 14 tuổi, Nguyễn Thị H9 trên, dưới 12 tuổi. Ở độ tuổi này Nguyễn Thị H8 và Nguyễn Thị H9 còn đang học trung học cơ

sở do đó không có nguồn thu để có tiền đóng góp cùng bố mẹ xây dựng nhà trên đất. Ông L2, bà X1 cũng không xuất trình tài liệu chứng minh Nguyễn Thị H8 và Nguyễn Thị H9 có tài sản được tặng cho riêng hoặc thừa kế riêng để đóng góp vào việc xây dựng nhà năm 1998 và năm 2004.

Như vậy, có thể khẳng định Nguyễn Thị H8 và Nguyễn Thị H9 không phải là đồng chủ sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, diện tích 90m², mục đích sử dụng đất ở tại xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Văn L2 (được UBND huyện T chỉnh lý trên GCNQSDĐ ngày 21/01/1998 nhận chuyển nhượng từ hộ Nguyễn Mạnh T4. Do đó, Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H9 ký vào hợp đồng với tư cách là đồng chủ sở hữu là thừa và không có giá trị làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự đối với Nguyễn Thị H8 và Nguyễn Thị H9.

Về thời hiệu khởi kiện: Tính từ ngày 24/04/2013 là ngày ký kết hợp đồng thế chấp hay từ ngày theo như ông L2, bà X1 trình bày đến ngày 09/04/2018 là ngày ông L2, bà X1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã quá 3 năm. Là hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 BLDS 2015.

Khi kiểm tra hồ sơ thế chấp thì văn phòng công chứng thấy giấy CNQSDĐ của ông L2 chưa được xóa đăng ký thế chấp, mới có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp nên văn phòng công chứng đã yêu cầu ông L2, bà X1 đến cơ quan có thẩm quyền để xóa thế chấp. Khi ông L2, bà X1 đi xóa thế chấp thì bà X là người được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đã viết phiếu yêu cầu công chứng cả 02 hợp đồng thế chấp nhà bà X và nhà của hộ ông L2, bà X1.

Như vậy, trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/04/2013 là đúng.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 01/3/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Hoàng Ngọc T3 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn C1 trình bày:

Ông là chồng bà Lê Thị Nội (Đã chết) và là bố đẻ của anh Hoàng Ngọc T3 (Chết ngày 23/6/2013), chị Nguyễn Thị X là con dâu, các con chị X, anh T3 là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 2506LAV201301866/HĐTD ngày 24/4/2013 và Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 giữa vợ chồng Nguyễn Thị X, Hoàng Ngọc T3 ký kết với Ngân hàng thì ông không biết và không tham gia giao dịch. Các cháu là Hoàng Thị Thanh H7, Hoàng Phi H6 vẫn về thăm nom ông. Ông xác định chị Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả 1.900.000.000 đồng gốc và lãi cho ngân hàng. Trường hợp chị X không trả được nợ ngân hàng thì ông đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 giữa vợ chồng Nguyễn Thị X, Hoàng Ngọc T3 ký kết với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

* Bị đơn là chị Nguyễn Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Ngày 22/01/2016 tổng đạt, niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 01/TB-TLVA, ngày 18/01/2016, ngày 26/02/2018 tổng đạt,

niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án (Bổ sung) số: 01/TB-TLVA, ngày 26/2/2018 cho chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6. Ngày 09/3/2018 tiến hành tổng đạt, niêm yết Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số: 04/QĐ-CCTLCC, ngày 09/3/2018. Ngày 10/4/2018 tổng đạt, niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án (Bổ sung) số: 01/TB-TLVA, ngày 04/10/2017. Ngày 03/5/2018 tổng đạt, niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án (Bổ sung) số: 01/TB-TLVA, ngày 03/5/2018. Ngày 06/6/2018 tổng đạt, niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án (Bổ sung) số: 01/TB-TLVA, ngày 06/6/2018. Ngày 14/6/2018 tổng đạt, niêm yết giấy triệu tập số: 05, 06, 0714/6/2018 và Thông báo thu thập được tài liệu chứng cứ số: 01/TB-TA ngày 14/6/2018. Ngày 10/7/2018 tiến hành tổng đạt, niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số: 01/TB-TA ngày 10/7/2018 đối với chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6. Ngày 25/7/2018 tiến hành tổng đạt và niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số 01/TB-TA ngày 25/7/2018 đối với chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6. Ngày 10/8/2018 Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2018/QĐXXST-DS, ngày 10/8/2018 của TAND huyện T đối với chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6. Ngày 28/8/2018 Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa số: 63/2018/QĐST-DS, ngày 27/8/2018 của TAND huyện T đối với chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6. Chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 không làm việc với Tòa án về những vấn đề liên quan vụ án mà chị Nguyễn Thị X là bị đơn, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản xác minh ngày 22/01/2016, ngày 23/1/2016, Công an thị trấn C, huyện T cho biết: Chị Nguyễn Thị X và các con là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 đều đăng ký hộ khẩu và cư trú tại: số nhà 97, phố H5, thị trấn C, T, tỉnh Bắc Giang. Chị Nguyễn Thị X và các con là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 không làm thủ tục đăng ký chuyển hộ khẩu hoặc thông báo, cung cấp địa chỉ mới gì. Đến nay chị Nguyễn Thị X, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 vẫn đăng ký hộ khẩu ở địa chỉ trên.

Tại biên bản xác minh ngày 22/01/2016, ngày 13/6/2018 trưởng khu phố H5, thị trấn C, huyện T cho biết: Chị Nguyễn Thị X và các con là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 đều đăng ký hộ khẩu và cư trú tại: số nhà 97, phố H5, thị trấn C, T, tỉnh Bắc Giang. Chị Nguyễn Thị X và các con là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 thỉnh thoảng có về nhà nhưng rất ít, đầu tháng 01/2016 chị X có về ký bình xét hộ nghèo nhưng về lén lút. Cháu H3 về thắp hương cho bố ở địa chỉ trên rồi lại đi. Chị Nguyễn Thị X và các con là chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 không chuyển hộ khẩu hoặc thông báo, cung cấp địa chỉ mới gì. Tòa án và trưởng khu phố H5, thị trấn C đã niêm yết đầy đủ văn bản tố tụng tại địa chỉ này.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị X1 là luật sư ông Trần Văn A1, bà Võ Thị An Bì cùng thống nhất trình bày:

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (Gắn liền với quyền sử dụng dụng đất) số: 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 với Ngân hàng nông nghiệp huyện T không đủ điều kiện để phát sinh hiệu lực do thiếu chủ thể tham gia ký kết theo Điều 122 BLDS 2005: Tài sản thế chấp là tài sản chung của hộ gia đình chị X1, anh L2, chị H8, chị H9, anh H10 mặc dù có chữ ký của chị H8, chị H9 nhưng là giả mạo. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 24/4/2013 thì chị H8 23 tuổi, H9 trên 21 tuổi, anh H10 13 tuổi nhưng không được ký kết, không biết tài sản bị thế chấp.

Giao dịch giữa anh L2, chị X1 và ngân hàng trong đó có thế chấp bị vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 132 của BLDS 2005: Anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, anh H10 không cho vợ chồng anh T3, chị X mượn sổ đỏ để thế chấp vay vốn ngân hàng mà chỉ cho mượn sổ đỏ để làm tin vay tiền trong nhân dân. Anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, anh H10 cũng không biết. Chỉ có một lần duy nhất anh L2, chị X1 đến ngân hàng và ký vào bộ hồ sơ do ngân hàng chuẩn bị trước lý do để lấy sổ đỏ về vì tháng 4/2013 anh L2, chị X1 được anh T3, chị X cho biết đã thế chấp sổ đỏ và bảo đến ngân hàng ký để lấy sổ đỏ về. Do tin tưởng cán bộ ngân hàng và không được đọc, không được giải thích nên anh L2, chị X1 đã ký theo chỉ điểm vào bộ hồ sơ mà không biết nội dung thế chấp tài sản. Anh L2, chị X1, chị H8, chị H9 không đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng. Hồ sơ vay đều hợp thức hóa trong một ngày 24/4/2013 có dấu hiệu việc hồ sơ thế chấp được lập giả tạo thế chấp năm 2011 và năm 2013. Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do lừa dối.

Gia đình chị X1 không dùng nhà đất thế chấp tại Ngân hàng đảm bảo cho anh T3, chị X vay tiền năm 2013. Thực chất Ngân hàng đã cho gia đình anh T3, chị X vay từ năm 2011. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2005: Chị X1 và các con không biết và không đồng ý việc anh L2 đưa sổ đỏ cho anh T3, chị X từ năm 2011 để anh T3, chị X làm tin vay tiền của mọi người. Sau khi được nhận lại bản Photo sổ đỏ nhà đất, kiểm tra thông tin trên đó anh chị thấy từ ngày 18/3/2011 sổ đỏ của họ đã bị anh T3, chị X mang Thế chấp cho Ngân hàng NN T theo HĐ số 16/03/2011/TT/HĐTC ngày 18/3/2011. Anh chị khẳng định mình hoàn toàn không biết việc anh T3, chị X đã dùng sổ đỏ của mình để vay Ngân hàng từ năm 2011.

Giao dịch giữa gia đình anh L2, chị X1 và Ngân hàng trong đó có hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức Điều 124 Bộ luật dân sự 2005.

Trong trường hợp này Hợp đồng Thế chấp không được Công chứng hợp pháp; Không có công chứng viên, không có cán bộ công chứng, hợp đồng nêu ký tại Phòng Công chứng nhưng thực chất ký tại Ngân hàng; Hợp đồng có nhiều sai phạm, mâu thuẫn về nội dung... Điều 124 quy định: Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Tức là giao dịch đó phải đúng quy định pháp luật về công chứng nếu không cũng sẽ bị coi là vi phạm về hình thức.

Hồ sơ giải chấp cho khoản vay năm 2011; Hồ sơ vay, thế chấp của khoản vay mới đều được hợp thức hóa trong cùng một ngày 24/04/2013 có dấu hiệu việc Hồ sơ được tạo lập làm giả tạo. Giao dịch này bị vô hiệu do lừa dối Điều 132.

Theo hồ sơ, ngày 24/4/2013 Nhà đất vẫn bị Thế chấp tại Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay từ năm 2011 và chưa được giải chấp. Muốn dùng để thế chấp khoản vay mới việc đầu tiên phải giải chấp. Muốn giải chấp bên vay phải nộp tiền, làm thủ tục đề nghị giải chấp. Anh L2, chị X1 là chủ sổ đỏ phải có đơn đề nghị rút sổ tại Ngân hàng, phải ký để nhận sổ đỏ ra.

Anh chị khẳng định hoàn toàn không ký để lấy sổ đỏ ra (giải chấp theo Hợp đồng vay năm 2011). Sau khi được nhận sổ đỏ, cùng với Văn bản xác nhận của Ngân hàng đương sự phải đến Cơ quan Đăng ký thế chấp để xóa thế chấp; phải ký vào các hồ sơ thể hiện việc Đăng ký xóa thế chấp của khoản vay năm 2011. Các thủ tục này được thực hiện theo quy trình 01 cửa, nhiều công đoạn, và rất mất thời gian không thể hoàn thành trong thời gian ngắn.

Anh L2, chị X1 hoàn toàn không đến và làm thủ tục xóa thế chấp của khoản vay năm 2011 vào khoảng thời gian nào trong ngày 24/4/2013.

Cùng một ngày 24/4/2013 khi Sổ đỏ vẫn đang được thế chấp tại chính Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay từ năm 2011 thì không thể nào cũng trong ngày 24/4/2013 Sổ đỏ nhà đất này lại có thể dùng để thế chấp cho khoản vay hoàn toàn mới. Trong một ngày làm việc không thể đủ thời gian và pháp luật quy định về quy trình, thủ tục của cơ quan hành chính nhà nước cho phép vừa hoàn thành thủ tục giải chấp khoản vay cũ lại dùng để thế chấp cho khoản vay mới. Toàn bộ Hồ sơ đó đã được cán bộ Ngân hàng và bên vay vốn tạo lập giả tạo trước đó.

Hồ sơ vay vốn của Ngân hàng lập ngày 24/4/2013 không đầy đủ cụ thể trong danh mục tài liệu đính kèm mục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “00” – Tức hồ sơ thể hiện không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Trong Hồ sơ ghi có 01 sổ hộ khẩu tức chỉ có sổ hộ khẩu của gia đình bà X không có sổ hộ khẩu gia đình bà X1; Trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp chỉ thể hiện có 01 sổ đỏ tức chỉ có sổ của gia đình bà X; Hồ sơ thế chấp chỉ thể hiện có Hồ sơ của gia đình bà X mà không có hồ sơ gia đình bà X1. Điều này là phù hợp vì thời điểm đó sổ đỏ gia đình bà X1 vẫn bị Ngân hàng giữ đảm bảo cho khoản vay 2011.

Hồ sơ Công chứng Hợp đồng thế chấp thiếu các giấy tờ theo quy định

- Không có việc công chứng tại Văn phòng Công chứng; Không gặp và làm việc với Công chứng viên hoặc cán bộ Văn phòng Công chứng; Thông tin về tài sản không phù hợp thực tế... Đây là các nội dung đã được phân tích cụ thể.

Đối chiếu Thông tư Liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/06/2006 Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất tại phần II thì Hồ sơ Công chứng do Văn phòng công chứng cung cấp đã thiếu các giấy tờ bắt buộc: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng,

văn bản; Phiếu hẹn; Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính; Phiếu cung cấp thông tin địa chính

Thông tin trên Hợp đồng thế chấp không đúng thực tế hoặc cố tình bỏ trống không điền thông tin:

Do Hợp đồng được lập giả tạo, vì vậy các thông tin trên Hợp đồng không đúng thực tế hoặc thiếu thông tin.

Hợp đồng thế chấp thể hiện thiếu diện tích đất của gia đình chị X1:

Nguồn gốc nhà đất: Ngày 21 tháng 11 năm 1998 gia đình chị X1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 90m² đất ở tại sổ thửa 1745 tờ bản đồ 24 của hộ ông Nguyễn Mạnh T4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1996.

Ngày 19/9/2004 mua thêm 9m² đất của gia đình bà Nguyễn Thị C3. Cùng ngày 19/9/2004 mua thêm của gia đình ông Toàn 3,7m².

Trên diện tích đất cũ và diện tích đất mua thêm gia đình đã xây dựng nhà cửa và ghép thành một mảnh đất. Do các bên không về thẩm định không biết việc mua thêm 02 phần đất mà chỉ căn cứ Giấy CNQSDĐ để lập Hợp đồng.

Tài sản ghi trên Hợp đồng thế chấp không đúng thực tế:

Trong Hợp đồng ghi: Nhà ở 02 tầng - xây khép kín; diện tích 180 m²; diện tích chính 180 m²; diện tích phụ 0m². Hợp đồng Thế chấp ghi tài sản gia đình như vậy là hoàn toàn không đúng thực tế. Trên đất có 02 nhà riêng lẻ và giữa 02 nhà có sân; 01 nhà diện tích 75m² làm năm 1998 nhà 01 tầng chống nóng lợp proximang; 01 nhà diện tích 35m² xây năm 2004 nhà 01 tầng chống nóng lợp proximang.

Hợp đồng thế chấp cố tình bỏ không ghi thông tin về diện tích đất.

Mục 1.1.2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp đã bỏ trống toàn bộ thông tin về diện tích đất; kích thước, hình thể thửa đất... đều bị bỏ không ghi. Điều này vi phạm quy định pháp luật vì đã bỏ không điền điều khoản cơ bản của Hợp đồng và cũng thể hiện rõ các bên không về thực địa lên không thể biết đất đai, tài sản có hiện trạng thế nào.

Hợp đồng thế chấp cố tình bỏ không ghi phần thời gian định giá lại tài sản: Mục 3.3.3, Điều 3 Hợp đồng đã bị bỏ trống không ghi theo quy định.

Như vậy Hợp đồng Thế chấp đã vi phạm

Việc kiểm tra, thẩm định, xác định giá tài sản đảm bảo không được thực hiện theo quy định

Anh L2, chị X1 cam đoan từ năm 2011 cho đến khoảng đầu năm 2014 không hề có bất kỳ nhân viên Ngân hàng nào đến nhà để thẩm định xem xét tài sản. Ngân hàng đã tự ý lập ra Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm vào ngày 24/4/2013 ghi là lập tại gia đình ông Nguyễn Văn L2 bà Nguyễn Thị Xuân là lập không.

Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ghi nhận những nội dung không đúng thực tế. Giá trị quyền sử dụng đất theo Biên bản là 13.000.000đồng/m² là quá cao. Vì ở đây các bên không thỏa thuận về mức giá do vậy theo Bảng giá của Nhà nước ban hành để bồi thường giải phóng mặt bằng thì vị trí đất này có giá 3.500.000đồng.

Biên bản thẩm định giá trị tài sản đã bỏ trống Đại diện cơ quan thẩm định

Mục 3 Biên bản thẩm định ngày 24/4/2013 (mẫu của Ngân hàng Trung ương) có đơn vị thẩm định giá/ đơn vị phát hành giấy tờ có giá nhưng toàn bộ phần này bị bỏ trống không ghi và ở phần chữ ký cũng không có thành phần này. Điều này càng chứng minh Biên bản này hoàn toàn bị lập không.

Chính do không có việc thẩm định trên thực tế nên đã xác định sai diện tích thửa đất, tài sản có trên đất... và cung cấp sai, thiếu cho Văn phòng Công chứng.

Thời điểm Công chứng Hợp đồng Thế chấp ngày 24/4/2013 được thực hiện theo Luật Công chứng 2006. Đối chiếu Luật thấy rằng việc công chứng đã vi phạm một số quy định:

Trường hợp này đã vi phạm Khoản 1, 3, 4,5,6 Điều 35 Luật Công chứng 2006.

Điều 35. Công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn

3. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý, ghi vào sổ công chứng.

4. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

5. Công chứng viên kiểm tra dự thảo hợp đồng, giao dịch; nếu trong dự thảo hợp đồng, giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng, giao dịch không phù hợp với thực tế thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng.

6. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.

Vi phạm về địa điểm công chứng:

Điều 39. Địa điểm công chứng

1. Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng.

Đã vi phạm Khoản 1, 2 Điều 39 vì không được Công chứng tại Văn phòng Công chứng.

Điều 41. Ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng

1. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên.

Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

2. Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong văn bản công chứng trong các trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Khi điểm chỉ, người yêu cầu công chứng, người làm chứng sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ đó thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào.

3. Việc điểm chỉ cũng có thể thực hiện đồng thời với việc ký trong các trường hợp sau đây:

- a) Công chứng di chúc;
- b) Theo đề nghị của người yêu cầu công chứng;
- c) Công chứng viên thấy cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho người yêu cầu công chứng.

Đã vi phạm Khoản 1 Điều 41 vì chữ ký của cháu Hạnh, cháu Huy đã được xác định là giả mạo.

Với các sai phạm nêu trên Hợp đồng thế chấp là đương nhiên vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trả lại cho gia đình bà X1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh T4 trình bày:

Ngày 21/11/1998 ông T4 có bán cho gia đình anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2), chị Phạm Thị X1 diện tích 90 m², thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 284, xã Q, huyện T theo giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 mang tên ông Nguyễn Mạnh T4 với giá 30.000.000 đồng bằng tiền mặt. Ông T4 là người viết giấy bán và nhận tiền, sau đó gia đình ông L2 đi làm thủ tục sang tên tại UBND xã Q. Việc ông L2 cho nhập cả hộ gia đình là tùy gia đình ông L2. Hiện nay ông không còn lưu hợp đồng chuyển nhượng.

* Người làm chứng là bà Nguyễn Thị C3 trình bày:

Ngày 19/9/2004 bà Chuyên có bán cho nhà anh Nguyễn Văn L2, chị Phạm Thị X1 9 m² đất (giáp đất ở của anh L2, chị X1) tại khu 28x, xã Q, huyện T với giá 300.000 đồng.

* Người làm chứng là ông Nguyễn Viết T5 trình bày:

Ngày 19/9/2004 ông Toàn có bán cho nhà anh Nguyễn Văn L2, chị Phạm Thị X1 3,7 m² đất (giáp đất ở của anh L2, chị X1) tại khu 28x, xã Q, huyện T với giá 200.000 đồng.

Toà án đã tiến hành cho các đương sự đối chất và hoà giải nhiều lần nhưng không được và các đương sự không thống nhất việc giải quyết vụ án.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đã xử :

* Căn cứ vào: Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 429; khoản 3 Điều 40; Điều 119; Điều 122; Điều 126; Điều 127; Điều 129; Điều 131; Điều 132; điểm b khoản 2 Điều 277; Điều 299; Điều 304; Điều 307 BLDS; Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 01 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 03 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2018/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016; Khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1- Buộc chị Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T đại diện với tổng số tiền là: 3.543.516.667 đồng (Trong đó: 1.900.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.643.516.667 đồng tiền nợ lãi.

Tài sản mà vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Hoàng Ngọc T3 thế chấp để vay vốn gồm: Diện tích 98 m² đất, nhà ở cấp 3- 4 tầng có diện tích 392 m², thửa đất số: 98, tờ bản đồ số: 30, địa chỉ thửa đất: Phố H5, thị trấn C, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM113673, sổ vào sổ cấp giấy: 01183 do UBND huyện T cấp ngày 24/4/2008 mang tên chị Nguyễn Thị X, anh Hoàng Ngọc T3 để đảm bảo số tiền vay 1.200.000.000đồng (Theo Điều 2 Hợp đồng thế chấp). Tài sản thế chấp được xử lý theo Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 mà vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 đã ký kết với ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 BLDS thì khi chị Nguyễn Thị X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN mà chị Nguyễn Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì chị Nguyễn Thị X cùng những người thừa kế của anh Hoàng Ngọc T3 là cụ Hoàng Văn C1, chị Hoàng Thị Thanh H7, anh Hoàng Phi H6 có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là 1.200.000.000đồng và tiền lãi là 1.018.366.666 đồng và việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 304 và Điều 307 BLDS).

Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T đại diện có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị X giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đã đăng ký giao dịch đảm bảo (Thế chấp theo: Hợp đồng thế chấp số 319.319.036A/HĐTC ngày 24/4/2013 mà vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Hoàng Ngọc T3 đã ký kết với ngân hàng) cho việc vay vốn của chị Nguyễn Thị X

khi chị Nguyễn Thị X thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T đại diện.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, chị Nguyễn Thị X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T cho vay thì lãi suất mà chị X vay phải tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T đại diện cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T cho vay.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2), bà Phạm Thị X1 là vô hiệu.

3. Buộc Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T có trách nhiệm trả lại cho gia đình anh Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2), bà Phạm Thị X1 giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chỉnh lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2)).

4. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị X phải chịu 102.870.333 đồng án phí DSST.

Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN, do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T đại diện phải chịu 200.000đồng án phí DSST. Trả lại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T đại diện số tiền 41.407.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: AA/2014/0000682, ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trả lại anh Nguyễn Văn L2, chị Phạm Thị X1 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: AA/2017/1899, ngày 10/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về chi phí thẩm định: Buộc chị Nguyễn Thị X phải trả 675.000 đồng cho Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh huyện T là tiền chi phí thẩm định.

Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN, do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T đại diện chịu 675.000đồng tiền chi phí thẩm định. Xác nhận ngân hàng đã nộp xong chi phí thẩm định này.

Ngoài ra bản án còn tuyên lỗi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/9/2018, Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN, do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện T xem xét phần nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ký ngày 24/4/2013 giữa ngân hàng và ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN, do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

- Luật sư Nguyễn Đ1 trình bày nội dung kháng cáo: Không đồng ý tuyên bố hợp đồng thế chấp 319.319.036B ngày 24/04/2013 giữa ngân hàng với bên thế chấp là ông L2, bà X1 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị X: Vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Xuân L2, bà Phạm Thị X1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Luật sư Nguyễn Đ1 phát biểu quan điểm bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp số 319.319.036B ngày 24/04/2013 giữa ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh T với vợ chồng anh L2, chị X1 có hiệu lực.

* Luật sư Võ Thị An Bì trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ.

+ **Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người kháng cáo không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét đơn kháng cáo của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện là đề nghị xem xét phần nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ký ngày 24/4/2013 giữa ngân hàng và ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị X1 thì thấy:

Xét về hình thức hợp đồng thế chấp tài sản: Ngày 24/4/2013 các bên lập Hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng, hợp đồng thế chấp này ghi lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh (Gọi tắt là văn phòng công chứng)...nhưng căn cứ Tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 29/06/2018 (BL 428), lời khai của phía nguyên đơn tại phiên tòa, phù hợp lời khai của anh L2, chị X1 nên có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp này do ngân hàng lấy chữ ký của người thế chấp, người nhận thế chấp ngoài văn phòng công chứng, sau đó mới chuyển cho khách hàng mang đến văn phòng công chứng lập công chứng. Trong hợp đồng thế chấp này không ghi thông tin diện tích đất nhận thế chấp, kích thước..tại trang 02, phần cuối hợp đồng ghi đồng sở hữu có tên Nguyễn Thị H8, chị Nguyễn Thị H9 nhưng phần đầu hợp đồng không ghi tên chị H8, chị H9 với tư cách đồng sở hữu bên thế chấp nên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Điều 343; Điều 715, 716 Bộ luật Dân sự 2005 đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Xét về nội dung hợp đồng thế chấp tài sản: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất ngày 21/11/1998 thì hộ khẩu của gia đình anh Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2) gồm: Anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, anh H10. Anh L2 đứng tên mua bán đất nhưng bằng tiền chung của vợ chồng (Anh L2 không có nguồn tiền riêng được tặng cho, thừa kế riêng..), anh L2 đại diện hộ gia đình theo Điều 107 Bộ luật Dân sự 2005 đứng ra nhận chuyển nhượng đất là tài sản và để làm nơi ở duy nhất cho cả gia đình, phù hợp xác nhận của anh Nguyễn Mạnh T4 là người bán đất tại văn bản xác nhận mua bán đất ngày 06/9/2018 (BL 563).

Khi anh L2, chị X1 mua đất của anh Nguyễn Mạnh T4 năm 1998 (Các cơ quan, đương sự không còn lưu trữ hợp đồng mua bán này) thì không có nhà và tài sản trên đất, hộ khẩu có anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, còn anh H10 sinh năm 2000. Trước thời điểm 24/4/2013 diện tích 100 m², thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu 28x, xã Q, huyện T do anh L2, chị X1 cùng các con là chị H8, chị H9 đóng góp công sức bán hàng cơm (BL 305) và là thu nhập chủ yếu để xây dựng, tạo lập nhà trên đất tại các năm: Xây dựng năm 1999 (Công sức chính của anh L2, chị X1), xây dựng năm 2006 (Công sức chính của anh L2, chị X1, chị H8 (16 tuổi), chị H9(14 tuổi), anh H10(6 tuổi), xây dựng năm 2015(BL 305, BL 580 có xác nhận của hàng xóm) và là nơi ở duy nhất của hộ anh L2. Phía nguyên đơn khai tại phiên tòa: Khi lập hợp đồng thế chấp tài sản ngày 24/4/2013 thì kèm theo hồ sơ thế chấp, ngân hàng đã có hộ khẩu của hộ anh L2 để xác định độ tuổi khi đó chị Nguyễn Thị H8 23 tuổi, chị Nguyễn Thị H9 21 tuổi là thành viên hộ gia đình có tên trong hộ khẩu cùng cư trú trên đất, có quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cùng tạo lập lên và anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, Hiếu đều thỏa thuận là tài sản chung phù hợp Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005. Do vậy, xác định đây là tài sản chung là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các tài sản khác của anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, Hiếu và phù hợp Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005. Các đương sự đều thừa nhận chữ ký của chị H8, chị H9 trong hợp đồng thế chấp là giả mạo nên vấn đề này không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự và phù hợp lời khai của văn phòng công chứng xác định chị H8, Huy không có mặt ký hợp đồng

thế chấp (BL 296). Trường hợp này, ngân hàng phải biết quyền định đoạt của chị H8, chị H9 theo Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 khi nhận thế chấp nhưng công chứng và bên nhận thế chấp là ngân hàng không xác định chị H8, chị H9 là đồng sở hữu tài sản chung của hộ để tham gia ký kết hợp đồng thế chấp nên lỗi chính của bên nhận thế chấp. Theo Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 việc định đoạt tài sản là tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Luật đất đai năm 2003 và Điều 146 Nghị Định 181/ND-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai còn Quy định bắt buộc phải có tất cả các thành viên của hộ gia đình từ 15 tuổi trở lên được biết, thống nhất và cùng ký vào Hợp đồng thế chấp. Nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản thì chị H8, chị H9 không được tham gia định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và cũng không có văn bản từ chối tài sản hoặc văn bản xác định không có công sức, văn bản xác định không có quyền về tài sản hoặc ủy quyền nên việc lập hợp đồng thế chấp tài sản này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền định đoạt về tài sản của chị H8, chị H9 trong khối tài sản chung hợp nhất của hộ gia đình.

Về tài sản thế chấp: Ngày 23/4/2013 chị X lập phương án vay vốn (BL16) trong khi tài sản thế chấp chưa được xóa và ngân hàng tiếp nhận là chưa lôgic. Ngày 24/4/2013 Ngân hàng có biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp (BL 285, 246) không đúng với thực tế hiện trạng của tài sản thế chấp (BL 208, BL 358). Thực tế ngân hàng cũng không có văn bản cung cấp để xác định tài sản thẩm định có tranh chấp hay không theo điểm b, mục 4.1, mục Điều 4 ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHH, ngày 03/12/2007 của Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam. Nên lời khai của anh L2, chị X1 về việc ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp nên không biết thực tế tài sản thế chấp có gì là có căn cứ và việc anh T3, chị X bảo lên ký để lấy sổ đỏ về nhưng anh L2, chị X1 không đạt mục đích, nhằm lẫn theo Điều 126 Bộ luật Dân sự. Ngân hàng bảo anh L2, chị X1 ký ngoài văn phòng công chứng nhưng ngân hàng không giải thích hợp đồng tín dụng, không giải thích nghĩa vụ bảo đảm của anh L2, chị X1, chị H8, chị H9 đối với chị X, không biết nội dung thế chấp, tài sản thế chấp là có cơ sở bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự và việc ký hợp đồng thế chấp mục đích để thực hiện được giao dịch khác là hợp đồng tín dụng của chị X vay vốn là giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Thông thường tài sản là bất động sản có: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất. Trong hợp đồng ghi tại Điều 1: Tài sản thế chấp: Nhà ở 02 tầng- xây khép kín diện tích 180 m² mà không ghi diện tích đất thế chấp 90 m², kích thước đất, chiều dài tứ cận..., không ghi diện tích được mua thêm và không nêu nhà hiện trạng (Mặc dù khi lập hợp đồng thế chấp ngày 24/4/2013 thì nhà đã được xây khép kín, xây trên 100 m² hiện trạng và xây hết đất) là không thể hiện ý chí của anh L2, chị X1, chị H8, chị H9 đồng ý thế chấp đất và ngân hàng không nhận thế chấp diện tích 90 m² đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chỉnh lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2) không ghi quyền sở hữu tài sản trên đất

nên khi ngân hàng nhận thế chấp 180 m² nhà xây dựng mà không ghi nhận thế chấp 90 m² đất đã được cấp giấy CNQSDĐ (Quyền sử dụng đất) là không xác định được đối tượng thế chấp và biên bản giao nhận hồ sơ vay vốn ngày 24/4/2013 cũng không ghi nhận thế chấp giấy CNQSDĐ (BL 11) nên việc nhận thế chấp này không đảm bảo theo pháp luật.

Không đúng trình tự công chứng hợp đồng, văn bản về bất động sản, thiếu các thủ tục giấy tờ khi công chứng gồm: Anh L2, chị X1 không có mặt tại văn phòng công chứng để nộp bộ hồ sơ yêu cầu công chứng. Anh L2, chị X1 không yêu cầu công chứng hợp đồng và không ký tên nên thiếu Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng có (Mẫu số 01/PYC), thiếu Phiếu hẹn, thiếu Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính, thiếu Phiếu cung cấp thông tin địa chính là không đúng với phần II của Thông tư Liên tịch số 04/2006/TTLT – BTP – BTNMT ngày 13/06/2006 Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Tại bút lục số 284 phiếu yêu cầu công chứng là do chị X viết ngày 24/4/2013 chứ không phải anh L2, chị X1 viết yêu cầu công chứng đối với thế chấp tài sản của mình. Việc thiếu Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng của anh L2, chị X1 là thể hiện anh L2, chị X1 không tự nguyện về ý chí đem tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của chị X. Lời khai của anh L2, chị X1 là có cơ sở và phù hợp lời khai của ngân hàng (BL 249) và tại phiên tòa ngân hàng khai cũng không đến văn phòng công chứng ký tên nhận thế chấp nên có căn cứ xác định ngày 24/4/2013 anh L2, chị X1 không đến văn phòng công chứng để yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản và ký tên điểm chỉ là vi phạm khoản 01 Điều 39 luật công chứng 2006 về việc công chứng phải thực hiện tại trụ sở công chứng (trường hợp này không thuộc công chứng ngoài trụ sở công chứng theo khoản 2 Điều 39 luật công chứng 2006) mà theo quy định việc ký tên, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng phải ký tên, điểm chỉ vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên theo Điều 41 Luật Công chứng 2006 mới đảm bảo thật sự xác thực, khách quan về ý trí của các bên. Do vậy, việc công chứng hợp đồng thế chấp này không tuân thủ quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý.

Thực tế thế chấp ngày 22/3/2011 thì việc giao nhận tài sản bảo đảm tiền vay (BL 488) do chị X nộp giấy CNQSDĐ số K 014777 của anh L2, chị X1 cho Ngân hàng. Tại BL 491 chị X vẫn là người nộp giấy CNQSDĐ cho ngân hàng chứ không phải anh L2, chị X1 nộp như quy định. Thời điểm công chứng ngày 24/4/2013 tại văn phòng công chứng thì anh L2, chị X1 chưa được xóa thế chấp chính lý trang 4 nên không có giấy CNQSDĐ đã xóa thế chấp để cung cấp cho Văn phòng công chứng để đăng ký thế chấp mới mà chỉ có đơn yêu cầu xóa thế chấp và phiếu yêu cầu công chứng của chị X ký (BL 280, 284) mà vẫn công chứng là không đúng quy định về cung cấp hồ sơ để công chứng.

Biên bản thẩm định giá trị tài sản đã bỏ trống Đại diện cơ quan thẩm định Mục 3 Biên bản thẩm định ngày 24/4/2013 (mẫu của Ngân hàng Trung ương) có đơn vị thẩm định giá/ đơn vị phát hành giấy tờ có giá nhưng toàn bộ phần này bị bỏ

trông không ghi và ở phần chữ ký cũng không có thành phần này. Như vậy, chứng minh Biên bản này bị lập không.

Giấy CNQSDĐ của anh L2, chị X1 vẫn do chị X giao nhận với ngân hàng (BL 237, 238) nên đến ngày 24/4/2013 anh L2, chị X1 cũng không có giấy CNQSDĐ này để làm thủ tục giao nhận hồ sơ thế chấp với ngân hàng theo quy định (Giao khi thế chấp, nhận lại giấy CNQSDĐ khi xóa thế chấp). Đây là thủ tục bắt buộc của ngân hàng trong việc xuất, nhập kho giấy tờ có giá trị là QSDĐ. Việc giao nhận tài sản này càng thể hiện anh L2, chị X1 không được tự nguyện đem tài sản thế chấp tài sản của mình cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của chị X và cũng không đúng quy định về việc giao nhận tài sản bảo đảm là giấy CNQDDĐ. Tại BL 11 Biên bản giao nhận hồ sơ vay vốn: Người giao vẫn là chị X, người nhận là Ngân hàng nhưng không giao giấy CNQSDĐ.

Mặt khác, 02 tài sản được lập 02 hợp đồng thế chấp khác nhau nên trường hợp này cũng không thuộc trường hợp vô hiệu từng phần. Tài sản của anh L2, chị X1, chị H8, chị H9, anh H10 thuộc tài sản chung hợp nhất, trộn lẫn, không bóc tách được theo phần nếu vô hiệu từng phần thì cũng không thi hành án được. Vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đang được giải quyết, trong đó có tranh chấp hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với các bên thế chấp (Anh L2, chị X1) nên không thể tạm đình chỉ để phân chia tài sản chung vợ chồng được.

Trong ngày 24/4/2013 thực hiện các công việc, thủ tục hành chính 08 giờ: Xóa thế chấp năm 2011 (Trả nợ ngân hàng, làm đơn yêu cầu xóa thế chấp, Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 xóa thế chấp, trả giấy CNQSDĐ). Sau đó mới làm thủ tục vay vốn mới như: Chị X lập phương án kinh doanh, làm hồ sơ vay vốn mới, xác minh thẩm định tài sản không có tranh chấp của ngân hàng, xác nhận của UBND xã Q về diện tích tài sản thế chấp mới không có tranh chấp. Với một người cán bộ ngân hàng trực tiếp phụ trách món vay (Như lời khai của ngân hàng tại phiên tòa) vừa làm thủ tục xóa thế cho chị X, anh L2, chị X1 vừa phải làm thủ tục thẩm định, cho vay mới đối với chị X vừa xem xét thẩm định, công chứng, thế chấp mới ngày 24/4/2013 thì không đủ thời lượng, thời gian thực hiện các bước nhiều hạng mục công việc để đăng ký thế chấp, nhận thế chấp tài sản và cho vay được như ý kiến của luật sư là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn L2 (Tức Nguyễn Xuân L2), bà Phạm Thị X1 là vô hiệu là có căn cứ nên việc kháng cáo của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện không được chấp nhận.

[2]. Về án phí: Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Căn cứ vào: Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 429; khoản 3 Điều 40; Điều 119; Điều 122; Điều 126; Điều 127; Điều 129; Điều 131; Điều 132; Điểm b khoản 2 Điều 277; Điều 299; Điều 304; Điều 307 BLDS; Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 01 Điều 157; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 03 Điều 228; Khoản 2 Điều 229; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2018/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016; Khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 319.319.036B/HĐTC ngày 24/4/2013 ký kết giữa Ngân hàng hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2), bà Phạm Thị X1 là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN và Ngân hàng hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T có trách nhiệm trả lại cho gia đình anh Nguyễn Văn L2(Tức Nguyễn Xuân L2), bà Phạm Thị X1 giấy chứng nhận QSDĐ số: K 014177 do UBND huyện T cấp ngày 14/12/1986 (chỉnh lý trang 4 mang tên anh Nguyễn Xuân L2 (Tức Nguyễn Văn L2)).

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đại diện phải chịu 300.000 đồng.

Xác nhận Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện T đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2017/0002185 ngày 01/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, HCTP.

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

(Đã kí)

Bạch Đăng Thi