

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 299/2023/DS-PT
Ngày: 24-5-2023
V/v tranh chấp: "Hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 24 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1977;
 - Anh Nguyễn Duyệt T1, sinh năm 1990 (vắng mặt);
 - Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Minh T: Anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1973 (theo Giấy ủy quyền ngày 29/3/2023) (có mặt);

Địa chỉ: Đường T, Khu phố M, Phường N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Nguyễn Thị Kiều U, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1948 (vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Duy T4, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1960 (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ: Đường N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 3650/UQ-PVB ngày 28/7/2020):

1.1. Ông Nguyễn Hùng V – Chức vụ: Giám đốc KHDN - Phòng QLKH Tây Nam Bộ - Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản PVcomBank (vắng mặt);

1.2. Ông Lê Tiên D – Chức vụ: Chuyên viên Thu giữ Tài sản - Phòng QLKH Tây Nam Bộ - Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản PVcomBank (vắng mặt);

1.3. Ông Nguyễn Thành T5 – Chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Phòng QLKH Tây Nam Bộ - Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản PVcomBank (có mặt);

Địa chỉ: Đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Anh Nguyễn Duy C, sinh năm 1998 (vắng mặt);

3. Nguyễn Phước C1, sinh ngày 08/8/2004;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Phước C1: Anh Nguyễn Duy T4, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, anh Nguyễn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Kiều O, chị Nguyễn Thị Kiều U, ủy quyền cho chị Trịnh Thị Hoàng Y trình bày:*

Hộ gia đình các nguyên đơn được Nhà nước giao cho quyền sử dụng 02 phần đất diện tích 5.716m² thuộc thửa số 01, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang và phần đất có diện tích 4.122m² thuộc thửa số 493, tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Năm 2011, anh Nguyễn Duy T4 và ông Nguyễn Văn S tự ý sử dụng hai thửa đất trên để thế chấp cho Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 1.500.000.000 đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Duyệt T1.

Việc ông S, anh Duy T4 tự ý thế chấp đất cấp cho hộ gia đình để vay vốn tại Ngân hàng không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong khối tài sản chung của hộ gia đình.

Nay anh Thanh T2, anh Minh T, anh Duyệt T1, chị Kiều O và chị Kiều U yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/3/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 18/3/2011; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 685102 cấp ngày 02/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 ngày 31/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, các nguyên đơn không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì không có ký tên vào 02 tờ Giấy ủy quyền tại Ủy ban nhân dân xã N, Ủy ban nhân dân xã H và 02 Hợp đồng thế chấp số 18A và 18B do Ngân hàng cung cấp như đã nêu trên.

Đối với Kết luận giám định ngày 01/7/2020 của Phòng K, đây là kết luận của cơ quan chuyên môn và phù hợp với lời trình bày của các nguyên đơn nên đồng ý và không có yêu cầu giám định lại hay giám định bổ sung. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, các nguyên đơn không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

** Bị đơn anh Nguyễn Duy T4 trình bày:*

Năm 2011, anh và ông S có tự ý thế chấp hai phần đất như bà Yến đại diện nguyên đơn trình bày để vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP P

nay là Ngân hàng TMCP Đ. Hồ sơ và thủ tục vay do Ngân hàng tự làm, anh và ông S chỉ ký tên và nhận tiền, còn các thành viên khác trong hộ thì anh không biết vì thủ tục là do Ngân hàng tự làm nhưng trừ chi phí thủ tục cho Ngân hàng là 150.000.000 đồng nên thực tế anh và ông S chỉ có nhận số tiền 1.350.000.000 đồng.

Nay đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh và ông S đồng ý trả trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 13/6/2022 là 6.806.722.923 đồng theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Đối với Kết luận giám định ngày 01/7/2020 của Phòng K, anh đồng ý.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn S, ủy quyền cho anh Nguyễn Duy T4 trình bày:*
Anh giữ nguyên lời trình bày nêu trên.

** Bị đơn bà Lê Thị Kim X trình bày:*

Hộ gia đình bà gồm có: Bà, ông S, anh Duy T4, anh Minh T, anh Duyệt T1, anh Thanh T2, chị Kiều O, chị Kiều U và chị Trúc L là đồng chủ quyền phần đất có diện tích 4.122m² thuộc thửa số 493 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 685102 cấp ngày 02/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên và phần đất có diện tích 5.716m² thuộc thửa đất số 01 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 ngày 31/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên.

Việc chồng bà là ông S và con trai là anh Duy T4 tự ý thế chấp đất cho Ngân hàng để vay 1.500.000.000 đồng nhưng không thông qua ý kiến cũng như được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, bà không biết và không có ký vào bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc thế chấp đất cho Ngân hàng nên đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp liên quan đến hai thửa đất nêu trên và trả lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Trúc L trình bày:*

Hộ gia đình chị gồm có: Chị, ông S, bà X, anh Duy T4, anh Minh T, anh Duyệt T1, anh Thanh T2, chị Kiều O, chị Kiều U và chị Trúc L là đồng chủ quyền phần đất có diện tích 4.122m² thuộc thửa số 493 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 685102 cấp ngày 02/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên và phần đất có diện tích 5.716m² thuộc thửa đất số 01 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 ngày 31/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên.

Việc chồng chị là anh Duy T4 và cha chồng là ông S tự ý thế chấp cho Ngân hàng để vay 1.500.000.000 đồng nhưng không thông qua ý kiến cũng như được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, chị không biết và không có ký vào bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc thế chấp đất cho Ngân hàng nên đề

ngiht hũy Hợp đõng thẽ chấp liẽn quan đẽn hai thửa đất nêu trên và trả lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liẽn quan Ngân hàng TMCP Đ, ủy quyền cho anh Nguyễn Thành T5 trình bày:*

Ngày 18/3/2011, Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Duyệt T1 ký Hợp đõng tín dụng số 18/2011/HĐTD-DN.VL cùng Khế ước nhận nợ để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất vay trong hạn là áp dụng lãi suất thả nổi, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần theo công thức: lãi suất vay trong hạn bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc thang cao nhất do Ngân hàng công bố cộng biên độ tối thiểu. Biên độ tối thiểu sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn là 12 tháng được tính từ ngày ký hợp đõng và mỗi khoản vay cụ thể theo từng khế ước nhận nợ là 06 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông S và anh Tân có thể chấp 02 phần đất như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Quá trình vay vốn, anh Nguyễn Duy T4 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đõng tín dụng đã ký, để nợ quá hạn kéo dài, tạm tính đến ngày 13/6/2022 là 6.806.722.923 đồng (bao gồm nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 175. 750.423 đồng, lãi quá hạn: 5.130.972.500 đồng).

Do anh Duy T4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Ngân hàng yêu cầu anh Duy T4 trả số tiền tính đến ngày 13/6/2022 là 6.806.722.923 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 14/6/2022, nếu anh Tân không thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đõng tín dụng đã ký ngày 18/3/2011 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Yêu cầu công nhận Hợp đõng thẽ chấp số 18A và 18B ký ngày 18/3/2011 là hợp pháp. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Duy T4 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn, Ngân hàng không đồng ý vì thủ tục, hồ sơ vay của anh Duy T4 hợp lệ và đúng với quy định pháp luật. Giấy ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình của ông S và anh Duy T4 xác lập để vay vốn của Ngân hàng cũng được chính quyền địa phương xác nhận là đúng quy định pháp luật.

Đối với Kết luận giám định ngày 01/7/2020 của Phòng K, đây là kết luận của cơ quan chuyên môn nên Ngân hàng không có ý kiến, Ngân hàng không có yêu cầu giám định lại hay giám định bổ sung.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liẽn quan anh Nguyễn Duy C trình bày:*

Thửa số 01, diện tích 5.716m², tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông nội Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên và thửa đất số 493, diện

tích 4.122m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cha là Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên. Khi tạo lập anh còn nhỏ nên không liên quan, không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phước C1 có đại diện theo pháp luật là anh Nguyễn Duy T4 trình bày:*

Phước C1 chỉ là thành viên trong hộ gia đình thời điểm hiện tại nên không liên quan gì đến phần đất các bên đang tranh chấp.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 5, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 106, 108, 109, 128, 137, 410, 471, 474 và Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 17 và Điều 21 của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ; khoản 16 Điều 4, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U.

1. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/3/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 18/3/2011; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Buộc Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 685102 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/02/2007 cho ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy đất và trả lại cho hộ anh Nguyễn Duy T4 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/3/2010 cho anh Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Đ: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S cùng liên đới với anh Nguyễn Duy T4 trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày 13/6/2022 là 6.806.722.923 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 14/6/2022 nếu ông S và anh Duy T4 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất trong

Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 18/3/2011 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U đối với bà Lê Thị Kim X, chị Nguyễn Thị Trúc L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và anh Nguyễn Duy T4 với Ngân hàng TMCP Đ.

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

* Ngày 04/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL và Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL cùng ngày 18/3/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Các nguyên đơn không thừa nhận chữ ký trong Giấy ủy quyền ngày 18/3/2011 là do các nguyên đơn ký, tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của anh Nguyễn Minh T trong Giấy ủy quyền và kết quả là không phải chữ ký của anh Nguyễn Minh T. Giấy ủy quyền ngày 18/3/2011 có nhiều sai sót, án sơ thẩm đã xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ, ngân hàng kháng cáo thì ngoài chứng cứ là kết quả giám định thì không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Duyệt T1, Nguyễn Thị Kiều O, Nguyễn Thị Kiều U; bị đơn bà Lê Thị Kim X, chị Nguyễn Thị Trúc L, ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Duy T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy C có đơn xin vắng mặt nên Hội

đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Thanh T2, anh Minh T, anh Duyệt T1, chị Kiều O và chị Kiều U khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông S, anh Duy T4 với Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng); Ngân hàng khởi kiện độc lập yêu cầu anh Duy T4 thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại các điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Nội dung kháng cáo: Ngày 04/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL và Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL cùng ngày 18/3/2011.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL và Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL cùng ngày 18/3/2011.

[6.1] Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL ngày 18/3/2011 bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L. Tài sản thế chấp là diện tích đất 5.716m² tọa lạc tại ấp H, xã Ngũ Hiệp, huyện C, tỉnh tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 ngày 31/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Nguyễn Duy T4.

Xét nguồn gốc thửa đất có diện tích đất 5.716m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 ngày 31/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Nguyễn Duy T4 là có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Nguyễn Duy T4 thể hiện: Tại biên bản họp thành viên hộ gia đình ngày 16/5/2006, các thành viên bàn bạc thống nhất cho con rể ông Nguyễn Văn M là anh Nguyễn Duy T4 diện tích đất 5.716m² tọa lạc tại ấp H, xã Ngũ Hiệp, huyện C, tỉnh tiền Giang, sau khi có biên bản họp thành viên hộ gia đình ngày 16/5/2006, đến ngày 18/5/2006 thì giữa ông Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Duy T4 tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần diện đất 5.716m², người nhận chuyển nhượng quyền dụng đất là cá nhân anh Nguyễn Duy T4; tại Biên bản đo đạc ngày 16/5/2006 thể hiện nguồn gốc phần đất là do nhận tặng cho quyền sử dụng đất, đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 18/5/2006 là cá nhân anh Nguyễn Duy T4. Hồ sơ thể hiện diện đất 5.716m² là do cha vợ ông Nguyễn Văn M cho cá nhân con rể là anh Nguyễn Duy T4, không phải tài sản của hộ gia đình được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 33, Điều 34, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 43 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 về việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất... Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ”. Phần diện tích đất tranh chấp là tài sản của anh Duy T4 có được do ông Muối tặng cho, thể hiện bằng hồ sơ chuyển nhượng, không phải là trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cũng không phải là tài sản chung của cả hộ gia đình. Vì theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005: “Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ”. Anh Nguyễn Duy T4 có tên trong sổ hộ khẩu gia đình với ông Nguyễn Văn S là chủ hộ và các thành viên còn lại là anh em của anh Duy T4 gồm: anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U; đối với bà Lê Thị Kim X, chị Nguyễn Thị Trúc L đây là quan hệ hộ khẩu hộ tịch.

Do đó khi ký kết Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL ngày 18/3/2011 bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L đã ký tên đầy đủ vào Hợp đồng thế chấp và hợp đồng thế chấp đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực, đã được đăng ký thế chấp ngày 18/3/2011. Do đây là tài sản của anh Nguyễn Duy T4 nên không cần phải có các thành viên có tên trong sổ hộ khẩu cùng với anh Duy T4 ký tên vào Hợp đồng thế chấp hay ủy quyền cho anh Duy T4.

[6.2] Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL ngày 18/3/2011 bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X. Tài sản thế chấp là diện tích đất 4.122m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03297 ngày 02/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn S.

Xét nguồn gốc diện tích đất 4.122m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03297 ngày 02/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn S là do ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiện C2. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03297 ngày 02/02/2007, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2007 bên chuyển nhượng ông Trần Thiện C2, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S. Theo quy định tại Điều 43 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 về việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông

nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất... Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ”. Đây là tài sản ông S có được do nhận chuyển nhượng không phải tài sản của hộ gia đình được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 33, Điều 34, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, không phải là trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cũng không phải là tài sản chung của cả hộ gia đình. Vì theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005: “Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ”. Các nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh là mình có đóng góp tạo lập nên diện tích đất 4.122m².

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL ngày 18/3/2011 bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là của hộ ông Nguyễn Văn S. Ủy ban nhân xã H, huyện C là cơ quan chứng thực Hợp đồng thế chấp đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, tại Hợp đồng thế chấp có vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X ký kết Hợp đồng thế chấp; còn các thành viên trong hộ thì ủy quyền cho ông S, bà X thể hiện tại Giấy ủy quyền ngày 18/3/2011, mặc dù Giấy ủy quyền kính gửi Ủy ban nhân dân xã N, huyện C nhưng Ủy ban nhân dân xã H, huyện C chứng thực chữ ký, sai sót trên không làm thay đổi bản chất là Ủy ban chứng thực chữ ký của những người ủy quyền. Tại Công văn số 650 ngày 21/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định ông Nguyễn Văn H người chứng thực chữ ký trong hợp đồng ủy quyền là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện C. Tại Công văn số 144 ngày 16/6/2021 Ủy ban nhân xã H, huyện C xác nhận tất cả thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn S đều có ký tên trước mặt cán bộ tham mưu, người tiếp nhận hồ sơ đã được phân công.

Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL và Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL cùng ngày 18/3/2011 giữa Ngân hàng và bên thế chấp là ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X, anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định. Tại Kết luận giám định số 1677/KL-KTHS ngày 17/4/2023 của Phân viện K1 thì chữ ký đứng tên Nguyễn Minh T trên hợp đồng ủy quyền ký hiệu A1 với tài liệu so sánh tên Nguyễn Minh Tân không phải do cùng một người ký ra; việc trong Giấy ủy quyền ngày 18/3/2011 không phải chữ ký của anh Nguyễn Minh T thì cũng không phải là lỗi của Ngân hàng.

Mặt khác, DNTN Duyệt T1 là doanh nghiệp của gia đình đã thể hiện tại bảng lương tháng 01/2011 thì anh Duy T4 là thủ trưởng, anh Minh T, Thanh T2 là bán hàng còn anh Duyệt T1 là kế toán, việc thế chấp tài sản để vay tiền là nhằm phục vụ hoạt động của doanh nghiệp gia đình.

Ngoài ra, tại Hợp đồng tín dụng ngày 18/3/2011, tài sản bảo đảm là hai Hợp đồng thế chấp đang tranh chấp, thể hiện số tiền vay 1.500.000.000 đồng, kỳ

hạn là 12 tháng, đến hạn trả nợ ngày 18/3/2012 DNTN Duyệt T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì đến ngày 03/3/2014 các nguyên đơn đi khởi kiện để yêu cầu hủy hai Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp ngày 18/3/2011 thì đến ngày 03/3/2014 mới khởi kiện, hơn 03 năm, khi quá hạn trả nợ mới đi khởi kiện để hủy Hợp đồng thế chấp là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Từ những căn cứ đã phân tích, Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL và Hợp đồng thế chấp số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL cùng ngày 18/3/2011 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án sơ thẩm xử hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/3/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 18/3/2011; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang không đúng quy định của pháp luật.

[7] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[9] Về án phí: Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 5, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 106, 108, 109, 128, 137, 410, 471, 474 và Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 17 và Điều 21 của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ; khoản 16 Điều 4, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U về việc:

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/3/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 18/3/2011; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 685102 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/02/2007 cho ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy đất và trả lại cho hộ anh Nguyễn Duy T4 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 197612 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/3/2010 cho anh Nguyễn Duy T4 đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S cùng liên đới với anh Nguyễn Duy T4 trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền vốn vay và lãi tạm tính đến ngày 13/6/2022 là 6.806.722.923 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 14/6/2022 nếu ông S và anh Duy T4 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 18/3/2011 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-A/2011/HĐTC-DN.VL được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và anh Nguyễn Duy T4, chị Nguyễn Thị Trúc L được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/3/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18-B/2011/HĐTC-DN.VL giữa Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Kim X được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 18/3/2011; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn S và anh Nguyễn Duy T4 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U đối với bà Lê Thị Kim X, chị Nguyễn Thị Trúc L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và anh Nguyễn Duy T4 với Ngân hàng TMCP Đ.

4/ Về án phí: Anh Nguyễn Duy T4 phải chịu 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 57.403.361 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn S.

Anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duyệt T1, chị Nguyễn Thị Kiều O và chị Nguyễn Thị Kiều U phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 11217 ngày 12 tháng 3 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ 48.140.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 13489 ngày 21 tháng 6 năm 2016 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên thu số 0016409 ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền