

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2018/KDTM-PT

Ngày: 05 – 02 – 2018

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trần Duy Tuấn.

***Các Thẩm phán:*** Ông Doãn Đình Quyến;

Bà Nguyễn Thị Tùng.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Trang; Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Bà Trần Thị Xuân Linh  
Byã - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05/02/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2017/TLPT-DS ngày 02/11/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 35/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2017/QĐPT-KDTM ngày 02/11/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: 02 Đường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Văn Công A – C/v: Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh C - phòng giao dịch M (nay là Ngân hàng A, chi nhánh Đ, phòng giao dịch M).

Địa chỉ: 61 Đường X, phường E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tô A.

Địa chỉ: 12 Đường Y, phường K, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Chị Đỗ Ngọc A, sinh năm 1988.

- Chị Đỗ Ngọc V, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: 12 Đường Y, phường K, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của chị V và chị A: Chị Lê Thị Thanh H.

Địa chỉ: 164 Đường M, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:**

- Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A; là bị đơn.
- Chị Đỗ Ngọc A, chị Đỗ Ngọc V; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Văn Công A trình bày:**

Ngày 09/10/2013, bà Trần Tố A và Ông Đỗ Minh T ký kết hợp đồng tín dụng số 5200- LAV- 201310033 với Phòng giao dịch M -Ngân hàng A chi nhánh Đ để vay số tiền 450.000.000đ. Mục đích sử dụng tiền vay: kinh doanh cà phê giải khát; Lãi suất vay: 13%/năm tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng; Thời hạn vay: 12 tháng, Ngày đến hạn trả nợ là 09/10/2014. Để đảm bảo cho khoản vay, Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 093/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 093a/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 với Phòng giao dịch M, chi nhánh Ngân hàng A tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: AH 910898 do UBND TP. T cấp ngày 12/02/2007 do Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A đứng tên sử dụng.

Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân đối với số tiền vay là 425.000.000đ, trong quá trình thực hiện, ông T bà A chỉ trả được 20.258.333đ tiền lãi. Ngân hàng đã thực hiện gia hạn ngày trả nợ cuối cùng từ ngày 09/10/2014 đến ngày 24/04/2015. Hiện khoản vay của bà Trần Tố A và Ông Đỗ Minh T đã chuyển sang nợ quá hạn. Hiện nay ông T, bà A còn nợ tổng cộng gốc và lãi là 639.323.959 đồng, trong đó nợ gốc là 425.000.000 đồng; Số tiền lãi là 214.323.959 đồng (Trong đó tiền lãi trong hạn là 154.853.473; lãi quá hạn là 59.470.486đ -tạm tính đến hết ngày 22/11/2016). Mặc dù ngân hàng đã tiến hành lập biên bản làm việc cũng như nhắc nhở nhiều lần, nhưng ông T, bà A vẫn cố tình và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận đã cam kết.

Ngân hàng đề nghị tòa án xem xét, giải quyết: Buộc bà Trần Tố A và Ông Đỗ Minh T phải hoàn trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi là **639.323.959 đồng**, trong đó nợ gốc là 425.000.000 đồng; Số tiền lãi là 214 323 959 đồng (Trong đó tiền lãi trong hạn là 154.853.473 đồng; lãi quá hạn là 59.470.486đ -tạm tính đến hết ngày 22/11/2016) và toàn bộ lãi suất phát sinh từ ngày 23/11/2016 đến ngày trả hết nợ.

Trường hợp ông T, bà A không trả được nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan là bà Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 093/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng để vay vốn bổ sung số 093A/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 đã ký kết giữa Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A với Phòng giao dịch M – Chi nhánh Ngân hàng A là vô hiệu thì ngân hàng không đồng ý, vì:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa chi nhánh Ngân hàng A - Phòng giao dịch M và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A. Tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Tr và bà A, các con là Đỗ Ngọc V và Đỗ Ngọc A mặc dù có tên trong hộ khẩu gia đình nhưng tại thời điểm xác lập quyền sử dụng đất thì bà Đỗ Ngọc V và Đỗ Ngọc A vẫn còn nhỏ và đang đi học, không có công sức đóng góp trong khối tài sản này. Khi làm hồ sơ vay ông T bà A không đưa ra bất cứ chứng cứ gì về sự đóng góp của các con vào giá trị tài sản thế chấp.

+ Đối với việc ông Nguyễn Cao H ký đại diện ngân hàng trong hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật, vì ông Nguyễn Cao H được bổ nhiệm làm giám đốc Phòng giao dịch M vào ngày 29/6/2010, vì vậy ông H được ký trên tất cả các hồ sơ tín dụng.

+ Đối với việc bà V, bà A cho rằng, hợp đồng thế chấp không được ký tại Phòng công chứng E nhưng lại ghi lời chứng tại Phòng công chứng E là không đúng thực tế nhưng không có căn cứ để chứng minh việc này, đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ ngân hàng đã cung cấp để xem xét, giải quyết.

#### **Bị đơn ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A trình bày:**

Vợ chồng chúng tôi thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng A –chi nhánh Đ –Phòng giao dịch M theo hợp đồng tín dụng ngày 09/10/2013 để vay số tiền 425.000.000đ, theo lãi suất là 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng, chúng tôi đã trả được 20.258.000đ tiền lãi. Do làm ăn thua lỗ nên chúng tôi không thanh toán được nợ đúng thời hạn, chúng tôi thỏa thuận với ngân hàng để rao bán tài sản nhưng do khu đất đã thế chấp bị UBND tỉnh quy hoạch treo, thuộc diện phải giải tỏa từ năm 1992, chưa có nguồn tiền đền bù nên chúng tôi không có tiền để thanh toán cho ngân hàng.

Đối với việc thế chấp tài sản, sau khi được xem xét hồ sơ khởi kiện của ngân hàng chúng tôi nhận thấy trước đây mình ký hợp đồng thế chấp tài sản là chưa đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình vì tài sản thế chấp là của cả hộ gia đình, bao gồm vợ chồng tôi và hai con là Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V, khi bị ngân hàng khởi kiện thì các con mới biết việc này.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa Ngân hàng A- chi nhánh Đ -Phòng giao dịch M và vợ chồng tôi thì tôi nhận thấy: khi ký hợp đồng chúng tôi không ký ở phòng công

chứng E, không có mặt của công chứng viên, tuy nhiên bản hợp đồng lại ghi có lời chứng của công chứng viên Phòng công chứng s E là không đúng thực tế.

**Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan –Chị Lê Thị Thanh H trình bày:**

Chị Đỗ Ngọc V và Đỗ Ngọc A xác nhận việc Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay với Ngân hàng A - chi nhánh Đ –Phòng giao dịch M. Hiện nay Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A còn nợ của ngân hàng số tiền 639.323.959 đồng là đúng. Tuy nhiên, bà A và bà V không chấp nhận hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận AH 910898 do UBND Tp. T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007 với lý do:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa Ngân hàng A - chi nhánh Đ - Phòng giao dịch M và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận số AH 910898 do UBND Tp. T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007 không được ký tại Phòng công chứng E nhưng lại ghi lời chứng tại Phòng công chứng E là không đúng thực tế.

- Tài sản được thế chấp theo hợp đồng là tài sản chung của hộ gia đình gồm 04 thành viên là bố mẹ bà V, bà A (ông Tr, bà A) cùng 02 con là bà Đỗ Ngọc V và Đỗ Ngọc A, nhưng trong hợp đồng lại không có sự đồng ý của bà A và bà V.

- Trong 02 hợp đồng thế chấp trên ghi người đại diện Ngân hàng là ông Nguyễn Cao H nhưng không có bất cứ ủy quyền nào cho ông Nguyễn Cao H là trái pháp luật.

Vì vậy chị Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận AH 910898 do UBND Tp. T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007 để thu hồi toàn bộ số nợ cho ngân hàng.

**Người đại diện Phòng công chứng E, ông Phạm Ngọc K trình bày:**

Ngày 07 tháng 11 năm 2011, Phòng công chứng E có tiếp nhận hồ sơ gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 ký giữa giữa Ngân hàng A chi nhánh Đ - Phòng giao dịch M (Người đại diện là ông Nguyễn Cao H) và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận AH 910898 do UBND Tp. T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007, do công chứng viên Phan Thị Hồng T ký công chứng số 3685 quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo cho khoản tiền vay là 300.000.000đ

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa Ngân hàng A- chi nhánh Đ - Phòng giao dịch M (Người đại diện là ông Nguyễn Cao H) và vợ chồng Ông Đỗ Minh

T và bà Trần Tố A. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận AH 910898 do UBND Tp. T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007, do công chứng viên Phan Thị Hồng T ký công chứng số 3685 quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD để vay vốn bổ sung 150.000.000đ. Toàn bộ hồ sơ công chứng hiện nay vẫn đang lưu giữ tại Phòng công chứng E.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Ngọc V và Đỗ Ngọc A, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa giữa Ngân hàng A- chi nhánh Đ- Phòng giao dịch M và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A. Tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông T và bà A. Tại thời điểm các đương sự đến ký kết hồ sơ thì công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật, Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A cũng không có bất cứ ý kiến phản đối nào đối với hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng.

+ Đối với việc ông Nguyễn Cao H ký đại diện ngân hàng trong hợp đồng thế chấp, xét thấy trong hồ sơ đã có đủ thủ tục bổ nhiệm cũng như ủy quyền của Ngân hàng A đối với ông H, vì vậy việc ông H đại diện cho Phòng giao dịch M ký kết hợp đồng với khách hàng là đúng quy định của pháp luật.

+ Đối với việc bà V, bà A cho rằng, hợp đồng thế chấp không được ký tại Phòng công chứng E nhưng lại ghi lời chứng tại Phòng công chứng E là không đúng thực tế thì không có căn cứ để chứng minh việc này, đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết.

Vì vậy, Phòng công chứng E không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng của Phòng công chứng E vô hiệu vì không có căn cứ.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:*

- Áp dụng khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 220; điểm b khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 290; Điều 471; Điều 474, Điều 715, Điều 717, khoản 2 Điều 719; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 19/12/2006 của Chính phủ đối với các giao dịch bảo đảm.

- Áp dụng pháp lệnh số 10/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, Chi nhánh C, Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M).

Buộc Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A, Chi nhánh C, Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M) tổng số tiền là: **681.989.236 đồng**. Trong đó nợ gốc 425.000.000đ đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 25/9/2017 là 256.989.236 đồng và buộc Ông Đỗ Minh T cùng bà Trần Tố A phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/9/2017 cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ gốc trên.

Đối với tài sản thế chấp: Khi nào Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A thanh toán hết khoản nợ nêu trên cho ngân hàng thì ngân hàng có trách nhiệm trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910898 do UBND thành phố T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007 cho ông T, bà A. Trường hợp Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A không trả được nợ thì tài sản đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp tài sản số 903/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 ký giữa Ngân hàng A - chi nhánh C - Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M) với vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A sẽ được phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là vô hiệu”. Hợp đồng được phòng công chứng E công chứng tại số 3685 quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2012 giữa Ngân hàng A, Chi nhánh C, Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M) với Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2017 bị đơn Ông Đỗ Minh T, bà Trần Thị Tố Anh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Ngọc A, Đỗ Ngọc V có đơn kháng cáo một phần bản án với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đỗ Ngọc A, Đỗ Ngọc V, tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 093/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 093a/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 vô hiệu, đồng thời ông T, bà Tố A xin cấp phúc thẩm xem xét miễn giảm án phí cho ông T, bà Tố A vì hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Ngọc A, chị Đỗ Ngọc

V cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 093/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 093a/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng A - chi nhánh Đ-Phòng giao dịch M và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ nguồn gốc đất của hộ Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A là do nhận chuyển nhượng từ năm 1989, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì chị A còn nhỏ, chị V chưa ra đời, đến năm 2007 thì ông T, bà Tố A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm này chị V và chị A đều đang đi học, không có đóng góp gì trong khối tài sản chung của gia đình. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Ngày 09/10/2013, Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A ký kết hợp đồng tín dụng số 5200- LAV- 201310033 vay của Ngân hàng A - chi nhánh C - phòng giao dịch M (nay là Ngân hàng A, chi nhánh Đ - phòng giao dịch M) số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất vay 13%/năm, thời hạn trả nợ đến ngày 09/10/2014. Để đảm bảo cho khoản vay, Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 093/2011/ĐBTV ngày 07/11/2011 và kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 093a/2011/ĐBTV ngày 06/11/2012 với Phòng giao dịch M. Hết hạn trả nợ, mặc dù ngân hàng đã gia hạn thời hạn trả nợ đến ngày 24/4/2015 nhưng Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A chỉ mới trả được cho Ngân Hàng 20.258.000đ tiền lãi là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên vay theo quy định tại Điều 471 và Điều 474 Bộ luật dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 681.989.236 đồng. Trong đó nợ gốc 425.000.000đ đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 25/9/2017 là 256.989.236 đồng và buộc Ông Đỗ Minh T cùng bà Trần Tố A phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/9/2017 cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ gốc trên là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Ngọc V, chị Đỗ Ngọc A yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký kết giữa Ngân hàng A chi nhánh Đ - Phòng giao dịch M và vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A là vô hiệu do vi phạm quyền lợi của các thành viên khác của hộ gia đình HĐXX xét thấy:

Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự thì tài sản chung của hộ gia đình phải do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập 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. Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đỗ Minh T thể hiện, nguồn gốc đất có được là do nhận chuyển nhượng từ năm 1989. Tại

thời điểm nhận chuyển nhượng thì chị Á còn nhỏ, chị V chưa ra đời, đến năm 2007 thì đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm này chị V và chị Á đều đang đi học, không có đóng góp gì trong khối tài sản chung của gia đình. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có công văn yêu cầu chị V và chị Acung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc có công sức đóng góp trong việc tạo lập, duy trì và phát triển thửa đất chung nhưng chị A và chị V không cung cấp được. Việc chị A, chị V cho rằng đều có tên trong sổ hộ khẩu để xác định có công sức đóng góp vào thửa đất. HĐXX khẳng định nội dung này là không có căn cứ, vì sổ hộ khẩu là để quản lý con người, chứ không phải dùng để ràng buộc quyền lợi của các thành viên trong hộ đối với khối tài sản chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là vô hiệu” là đúng quy định pháp luật nên kháng cáo về nội dung này là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A xin cấp phúc thẩm miễn giảm án phí vì hiện tại hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, Hội đồng xét xử xét thấy Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Ngọc A, chị Đỗ Ngọc V phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Ngọc A, chị Đỗ Ngọc V - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Buộc Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là: **681.989.236 đồng**. Trong đó nợ gốc 425.000.000đ đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 25/9/2017 là 256.989.236 đồng và buộc Ông Đỗ Minh T cùng bà Trần Tố A phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/9/2017 cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ gốc trên.

Đối với tài sản thế chấp: Khi nào Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A thanh toán hết khoản nợ nêu trên cho ngân hàng thì ngân hàng có trách nhiệm trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910898 do UBND thành phố T cấp cho hộ Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A ngày 12/02/2007 cho ông T, bà A. Trường hợp Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A không trả được nợ thì tài sản đã

thế chấp tại hợp đồng thế chấp tài sản số 903/2011/BĐTV ngày 07/11/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn bổ sung số 903A/2011/BĐTV ngày 06/11/2012 ký giữa Ngân hàng A - chi nhánh C - Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M) với vợ chồng Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A sẽ được phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là vô hiệu”. Hợp đồng được phòng công chứng E công chứng tại số 3685 quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2012 giữa Ngân hàng A, Chi nhánh C, Phòng giao dịch M (Nay là Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch M) với Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A.

## **2. Về án phí:**

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Ông Đỗ Minh T và bà Trần Tố A phải nộp 31.279.569 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Chị Đỗ Ngọc A và Đỗ Ngọc V phải chịu 3.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000đ (Do chị Lê Thị Thanh H nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0041533 ngày 13/2/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. T, tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền 14.781.000 đồng tạm ứng án phí (Do ông H Huy Phúc đã nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0041273 ngày 12/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. T.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

+ Ông Đỗ Minh T, bà Trần Tố A phải chịu 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ mà chị Lê Thị Thanh H đã nộp thay, theo biên lai số: AA/2017/0000124 ngày 19/10/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị Đỗ Ngọc A, chị Đỗ Ngọc V phải chịu 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ mà chị Lê Thị Thanh H đã nộp thay, theo biên lai số: AA/2017/0000125 ngày 19/10/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA Tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Trần Duy Tuấn**

