| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH HẬU GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 156/2019/DS-PT
Ngày: 30 – 10 - 2019
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*

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

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: **- Ông Nguyễn Hồng Thanh**
- *Các Thẩm phán*: **- Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú**
**- Ông Hồ Văn Luông**

- *Thư ký phiên tòa*: **Ông Nguyễn Lê Nam** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang*: **Ông Nguyễn Văn Hòa** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 96/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229A/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*
1. Ông Mai Văn O.
2. Bà Nguyễn Thị B.
Cùng địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.
*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B:* Ông Mai Văn O. Địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B (Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 02 năm 2018).
- *Bị đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.
Địa chỉ: số 35, phố H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.
*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tiến H1 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Khách hàng doanh nghiệp – Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Hậu Giang. Địa chỉ: số 16, đường N, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Giấy ủy quyền số

584/GUQ/BIDV.HGA, ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Hậu Giang, Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 804/QĐ-BIDV, ngày 22/8/2019 và Quyết định số 721/QĐ-BIDV, ngày 31/7/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ).

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Dịch vụ X.

Địa chỉ: số 74, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đặng Xuân Q. Địa chỉ: số 74, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Dịch vụ X).

2. Ủy ban nhân dân phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Quốc lộ 91, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Phạm Thị Hồng Q – Là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường P (Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P).

3. Ủy ban nhân dân phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đào Minh H2 - Là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường T(Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T).

4. Bà Mai Cẩm C.

Địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bà Mai Cẩm C:* Ông Mai Văn O. Địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Cẩm C (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2018).

5. Bà Mai Vũ Thùy D.

Địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bà Mai Vũ Thùy D:* Ông Mai Văn O. Địa chỉ: số 116/5, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Vũ Thùy D (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2018).

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

Nguyên đơn ông Mai Văn O và bà Nguyễn Thị B trình bày: vào ngày 11/7/2008 ông Mai Văn O có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 315, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng Đ, Ngân hàng). Cùng ngày 11/7/2008 ông Mai Văn O và vợ là bà Nguyễn Thị B tiếp tục ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 145, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 cấp ngày 18/01/2008 cho Ngân hàng Đ. Theo

thỏa thuận của 02 hợp đồng thế chấp thì hai quyền sử dụng đất nêu trên được thế chấp đảm bảo nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Dịch vụ X (sau đây viết tắt là Công ty X) đối với Ngân hàng. Ông Mai Văn O cho rằng thửa đất 315 là tài sản chung của ông và vợ là bà Nguyễn Thị B nhưng khi ký hợp đồng thì chỉ có một mình ông O ký vào hợp đồng thế chấp; còn đối với thửa đất 145 là tài sản của hộ gia đình ông, nhưng khi ký hợp đồng chỉ có ông và vợ ông là bà Bảy ký tên vào hợp đồng thế chấp, do đó cả 02 hợp đồng thế chấp nêu trên đều không hợp pháp. Ông O yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ và số 0146B/08/HĐ cùng lập ngày 11/7/2008 tất cả là hợp đồng vô hiệu. Buộc Ngân hàng Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông O và bà Bảy bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 và số H03410 cấp ngày 18/01/2008.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn Ngân hàng Đ: 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ và số 0146B/08/HĐ cùng lập ngày 11/7/2008 tất cả tất cả đều hợp pháp, đồng thời yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại văn bản số 289/UBND ngày 11/5/2018, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T trình bày: do thời điểm chứng thực hợp đồng thế chấp giữa ông Mai Văn O và Ngân hàng Đ, hiện tại Hợp đồng thế chấp không có lưu giữ tại Ủy ban phường. Cán bộ phụ trách lĩnh vực chứng thực thay đổi nhiều, không có bàn giao hồ sơ lưu cho Công chức Tư pháp Hộ tịch đang làm nhiệm vụ, nên không tìm thấy hồ sơ lưu của hợp đồng nêu trên.

Tại văn bản số 171/UBND ngày 22/3/2018, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường P trình bày: khi ký hợp đồng thế chấp số 1046A/08/HĐ ngày 11/7/2008 ông Mai Văn O và bà Nguyễn Thị B có đến trụ sở Ủy ban nhân dân phường P để ký tên vào hợp đồng đúng quy định. Do Ủy ban phường không có kho lưu trữ, cán bộ phụ trách thay đổi nhiều, không có bàn giao hồ sơ nên không tìm thấy hồ sơ lưu trữ của hợp đồng nêu trên.

Đối với ông Đặng Xuân Q vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng tại cấp sơ thẩm đối với vụ án, đồng thời cũng chưa thể hiện ý kiến của mình bằng văn bản đối với việc tranh chấp trong vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:*

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ lập ngày 11/7/2008 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B, với tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 834m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất ở tại đô thị và 734m$^2$ đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 cấp ngày 18/01/2008 do ông Mai Văn O đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ lập ngày 11/7/2008, được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O với tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.891m$^2$, loại đất trồng cây lâu

năm, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực TB, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 do ông Mai Văn O đứng tên trên giấy chứng nhận tất cả là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 cấp ngày 18/01/2008 cho các thành viên trong hộ ông Mai Văn O (gồm ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B, bà Mai Cẩm C và bà Mai Vũ Thùy D), do ông Mai Văn O đại diện cho các thành viên trong hộ nhận và hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 cho ông Mai Văn O.

3. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất 145 và thửa đất 315 theo quy định pháp luật.

4. Tách trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ cùng lập ngày 11/7/2008 được ký giữa ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thành một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/9/2018, bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Phía đại diện ngân hàng cho rằng chính ông O là người ký hai hợp đồng thế chấp nhưng lại yêu cầu hủy hai hợp đồng này là không phù hợp, vì nếu có yêu cầu hủy thì bà C và chị D mới có quyền yêu cầu hủy. Hai hợp đồng thế chấp đã đảm bảo đúng hình thức theo quy định. Đối với hợp đồng thế chấp 0146B thì phía ngân hàng đã cung cấp được hợp đồng có đầy đủ chữ ký của ông O và bà B. Hai hợp đồng thế chấp vẫn đảm bảo cho toàn bộ các khoản nợ của công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X vì ngoài hai hợp đồng thế chấp thì tại Biên bản định giá ngày 07/01/2010, ông O đồng ý thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X. Ngân hàng không yêu cầu giám định chữ ký của ông O trong biên bản định giá ngày 07/01/2010.

Nguyên đơn ông Mai Văn O đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Cẩm C, Mai Vũ Thùy D trình bày: Đối với chứng cứ bị đơn cung cấp là bản gốc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ lập ngày 11/7/2008, ông O thừa nhận chữ ký của người thế chấp Nguyễn Thị B đúng là chữ ký của bà B. Tuy nhiên, ông O đề nghị làm rõ lý do vì sao quá trình giải quyết sơ thẩm Ngân hàng không cung cấp

chứng cứ này, đồng thời theo tài liệu ông phô tô được tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ mà trước đây Ngân hàng khởi kiện thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ lập ngày 11/7/2008 lại không có chữ ký của bà Bảy. Việc ông và bà Bảy sử dụng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang đi thế chấp, ông có thông báo cho các thành viên trong hộ là Mai Cẩm C và Mai Vũ Thùy D biết và số tiền nhận được từ ông Q là 150.000.000 đồng sử dụng vào mục đích chi tiêu trong gia đình, vợ, con ông và bà C đều biết và không có ý kiến gì. Ông cho rằng các hợp đồng thế chấp trên không để đảm bảo nợ cho ai vì ông không có ký bảo lãnh cho ai vay tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Quá trình xét xử phúc thẩm phía ngân hàng cung cấp được bản gốc của hợp đồng thế chấp 0146B có chữ ký của bà B và theo thừa nhận của ông O là bà B và các thành viên trong hộ đều biết ông thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không phản đối, số tiền nhận được từ ông Q được sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Do đó, hai hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực, vì vậy yêu cầu kháng cáo của ngân hàng là có căn cứ để chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Ông Mai Văn O và bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ và 0146B/08/HĐ lập ngày 11/07/2008 giữa ông O và bà B với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Hậu Giang. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/9/2018, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Theo Hợp đồng thế chấp số 0146B/08/HĐ, ngày 11/7/2008 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp 0146B) thể hiện: Giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đ Hậu Giang có ký kết hợp đồng thế chấp, theo đó vợ chồng ông O, bà B thế chấp quyền sử đất tại thửa 315, tờ bản đồ số 9, diện tích 1891m$^2$, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực TB, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 ngày 02/5/2008, do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp số 0146A/08/HĐ, ngày 11/7/2008

(sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp 0146A) thể hiện: Giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đ Hậu Giang có ký kết hợp đồng thế chấp, theo đó vợ chồng ông O, bà B thế chấp quyền sử đất tại thửa 145, tờ bản đồ số 10, diện tích 834m$^2$, trong đó có 100m$^2$ đất ở tại đô thị và 734m$^2$ đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 ngày 18/01/2008, do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp cho hộ ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng. Cả hai hợp đồng thế chấp trên đều để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X (gọi tắt là Cty TNHH MTV X) với nghĩa vụ được bảo đảm được ghi nhận tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng là toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng giữa bên nhận thế chấp và Cty TNHH MTV X.

[4]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp 0146B: Hợp đồng thế chấp 0146B được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực và được đăng ký thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô nên đảm bảo về hình thức. Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 thể hiện thửa đất số 315, tờ bản đồ số 9, diện tích 1891m$^2$ do ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng. Quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông O, bà B tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là bản sao có chứng thực Hợp đồng thế chấp 0146B thể hiện bên thế chấp chỉ có ông Mai Văn O ký tên, không có chữ ký của bà Nguyễn Thị B. Bị đơn Ngân hàng Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh Hợp đồng thế chấp số 0146B có đầy đủ chữ ký của ông O và bà B. Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử Hợp đồng thế chấp 0146B bị vô hiệu. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn Ngân hàng Đ cung cấp chứng cứ là bản gốc Hợp đồng thế chấp số 0146B có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp là vợ chồng ông O, bà B. Nguyên đơn ông O đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà B thừa nhận chữ ký của bà B thể hiện tại bản gốc hợp đồng thế chấp số 0146B là chữ ký của bà B. Tuy nhiên, ông O đề nghị xem xét lại Hợp đồng thế chấp bị đơn cung cấp trong quá trình xét xử phúc thẩm, vì theo Hợp đồng thế chấp ông sao chụp tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều do trước đây Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X thể hiện không có chữ ký của bà B. Vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy, với chứng cứ bị đơn cung cấp trong quá trình xét xử phúc thẩm là bản gốc Hợp đồng thế chấp 0146B có chữ ký của ông O, bà B được ông O thừa nhận đúng là chữ ký của bà B, do đó đây là chứng cứ hợp pháp; mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông O thừa nhận việc dùng quyền sử dụng đất đi thế chấp vợ ông là bà B biết rõ và số tiền nhận được từ ông Q là 150.000.000 đồng được sử dụng vào mục đích chi tiêu chung trong gia đình, thời điểm thế chấp và nhận tiền bà B cũng không có phản đối gì. Do đó, với nội dung đã nhận định trên đã đủ cơ sở kết luận

Hợp đồng thế chấp số 0146B đã đảm bảo về nội dung và hình thức, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

[5]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp 0146A: Hợp đồng thế chấp 0146A được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực và được đăng ký thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô nên đảm bảo về hình thức. Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 thể hiện thửa đất số 145, tờ bản đồ số 10, diện tích 834m2 (gồm 100m2 đất ở tại đô thị và 734m2 đất trồng cây lâu năm) do hộ ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng. Theo Sổ hộ khẩu gia đình của hộ ông O thể hiện tại thời điểm thế chấp (tháng 7 năm 2008), thành viên trong hộ của ông O bao gồm chủ hộ là ông O, thành viên trong hộ bao gồm vợ ông O là bà Nguyễn Thị B, em ông O là bà Mai Cẩm C và con ông O là Mai Vũ Thùy D. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp số 0146A chỉ có vợ chồng ông O, bà B ký tên thế chấp là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông O đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà B, bà C, chị Thùy D khai nhận mặc dù bà C và chị Thùy D không có ký tên, nhưng tại thời điểm thế chấp ông có thông báo cho các thành viên gia đình biết và việc nhận số tiền 150.000.000 đồng từ ông Q được sử dụng vào mục đích chung của gia đình, khi đó không ai có ý kiến gì. Từ cơ sở trên đã có đủ cơ sở kết luận tại thời điểm thế chấp, mặc dù các thành viên của hộ gia đình là bà C, chị Thùy D không ký tên vào hợp đồng thế chấp nhưng với việc bà C và chị Thùy D biết ông O, bà B dùng quyền sử dụng đất của hộ thế chấp và không phản đối, xem như đồng ý việc thế chấp của ông O và bà B. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật dân sự 2005 *"Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, 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…****"* thì hợp đồng thế chấp số 0146A không bị vô hiệu.

[6]. Từ những nhận định tại mục [4] và mục [5] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận với những tình tiết, chứng cứ mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm như bản gốc Hợp đồng thế chấp 0146B bị đơn cung cấp và sự thừa nhận của ông O là đại diện theo ủy quyền của bà B, bà C, chị Thùy D tại phiên tòa phúc thẩm biết rõ việc ông O, bà B dùng các quyền sử dụng đất thế chấp và có nhận tiền từ ông Q (đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên X tại thời điểm thế chấp) sử dụng vào mục đích chi tiêu trong gia đình đã đủ căn cứ kết luận Hợp đồng thế chấp 0146A và Hợp đồng thế chấp 0146B không bị vô hiệu. Hai Hợp đồng trên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý theo nội dung đã ký kết.

[7]. Về nghĩa vụ bảo đảm: Tại đoạn cuối trang 1 của hai hợp đồng thể hiện: Cơ sở kết lập hợp đồng là "Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Đ Hậu Giang và Công ty TNHH MTV X theo Giấy CN đăng ký kinh doanh số 5704000133 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư TP Cần Thơ cấp ngày 25/12/2007, đăng ký lại ngày 09/5/2008" và tại khoản 2 Điều 2 của hai Hợp đồng

thể hiện nghĩa vụ được bảo đảm là "Bên thế chấp đồng ý bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng giữa Bên nhận thế chấp và Công ty TNHH MTV X…". Theo Công văn số 1081A/SKHĐT-ĐKKD, ngày 02/5/2008 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh kèm theo (bút lục 116-120) thể hiện: Công ty TNHH một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007; Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X đăng ký lần đầu ngày 24/4/2009 (chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X; Giấy chứng nhận ĐKKD do Phòng ĐKKD cấp ngày 25/12/2007) với loại hình doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên. Như vậy, căn cứ vào nội dung của Hai hợp đồng thế chấp số 0146A và 0146B và thông tin doanh nghiệp thì bên thế chấp là vợ chồng ông O hoặc hộ ông O thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty TNHH một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X. Do đó, trong tất cả các khoản nợ còn lại của Công ty TNHH một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X còn nợ Ngân hàng Đ Hậu Giang (đã được chuyển giao nghĩa vụ sang Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X), trong đó có một phần được bảo đảm nghĩa vụ của Hợp đồng thế chấp số 0146A và Hợp đồng thế chấp số 0146B theo phạm vi bảo đảm đã nêu trong hợp đồng.

[8]. Về phạm vi bảo đảm: Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng 0146B thể hiện *"... Bảo đảm cho số tiền vay là 331.000.000 đồng..."*, do đó, phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 0146B là khoản nợ gốc 331.000.000 đồng và lãi phát sinh trên nợ gốc 331.000.000 đồng mà Công ty TNHH một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X (gọi tắt là Cty TNHH MTV X) còn nợ (nếu có). Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng 0146A thể hiện *"... Bảo đảm cho số tiền vay là 163.000.000 đồng..."*, do đó, phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 0146A là khoản nợ gốc 163.000.000 đồng và lãi phát sinh trên nợ gốc 163.000.000 đồng mà Cty TNHH MTV X còn nợ (nếu có).

[9]. Căn cứ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0306/09/HĐ ngày 23/4/2009 giữa Ngân hàng Đ – Chi nhánh Hậu Giang và Cty TNHH MTV X và Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ ngày 02/8/2019 giữa Ngân hàng Đ – Chi nhánh Hậu Giang và ông Đặng Xuân Q, Giám đốc – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X (gọi tắt là Cty TNHH X) thể hiện tính đến ngày 31/7/2019, dư nợ của Cty TNHH X tại Ngân hàng Đ Hậu Giang chỉ có 01 khoản vay vào thời điểm còn tồn tại Cty TNHH MTV X, cụ thể là khoản vay ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0306/09/HĐ ngày 23/4/2009 với số tiền vay là 8.000.000.000 đồng. Khoản nợ này còn dư nợ gốc là 1 đồng và nợ lãi là 1.183.372.779 đồng; còn 09 khoản vay còn lại phát sinh sau ngày 24/4/2009 (ngày chuyển đổi loại hình doanh nghiệp) là khoản nợ do Cty TNHH X vay, không thuộc phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 0146A và Hợp đồng thế chấp số 0146B. Do đó, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315 tờ bản đồ số 09 và thửa đất số

145 tờ bản đồ số 10 vẫn còn bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV X, đã chuyển giao nghĩa vụ cho Công ty TNHH X với nghĩa vụ được bảo đảm là khoản nợ gốc 1 đồng và khoản nợ lãi phát sinh trên khoản nợ gốc theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, cụ thể là Hợp đồng thế chấp số 0146B với khoản nợ gốc 1 đồng và lãi phát sinh trên nợ gốc 331.000.000 đồng và Hợp đồng 0146A với khoản nợ lãi phát sinh trên nợ gốc 163.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0306/09/HĐ.

[10]. Đối với ý kiến của đại diện ngân hàng cho rằng hai hợp đồng thế chấp để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ của Cty TNHH X theo Biên bản định giá ngày 07/01/2010. Tuy nhiên, ông O không thừa nhận chữ ký trong biên bản này, phía ngân hàng cũng không có yêu cầu giám định chữ ký của ông O nên không có cơ sở chấp nhận. Vã lại, tài sản thế chấp là tài sản chung của vợ chồng ông O và hộ ông O, nhưng nếu có đủ chứng cứ chứng minh chữ ký trong Biên bản định giá ngày 07/01/2010 đúng là chữ ký của ông O ký tên tiếp tục thế chấp cũng không phát sinh giá trị pháp lý.

[11]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là có căn cứ chấp nhận. Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu phản tố buộc Cty TNHH X trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp, do đó Hội đồng xét xử không giải quyết. Tuy nhiên, như đã nhận định cần phải xác định nghĩa vụ bảo đảm của hai hợp đồng thế chấp 0146A và 0146B đối với Ngân hàng Đ, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 0146B: (331.000.000 đồng/8.000.000.000 đồng) * 1.183.372.779 đồng = 48.962.048 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 0146A: (163.000.000 đồng/8.000.000.000 đồng) * 1.183.372.779 đồng = 24.111.220 đồng.

[12]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[13]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, căn cứ vào Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14]. Đối với số tiền ông O khai đã nhận của ông Q là 150.000.000 đồng, đây là một giao dịch giữa ông O và ông Q nên không giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 27, 28 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000;
Căn cứ các Điều 122 và Điều 715 của Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn O và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ, lập cùng ngày 11/7/2008 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146A/08/HĐ lập ngày 11/7/2008 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B, với tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 834m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất ở tại đô thị và 734m$^2$ đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 cấp ngày 18/01/2008 do hộ ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/08/HĐ lập ngày 11/7/2008, được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B với tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.891m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực TB, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 do ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng có hiệu lực.

3. Xác định quyền sử dụng đất tại thửa 145 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03410 cấp ngày 18/01/2008 do hộ ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng và thửa đất số 315 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02926 cấp ngày 02/5/2008 do ông Mai Văn O đứng tên chủ sử dụng còn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0306/09/HĐ ngày 23/4/2009 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Hậu Giang và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X (đã chuyển giao nghĩa vụ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ X). Cụ thể: Hợp đồng thế chấp số 0146A/08/HĐ còn bảo đảm cho khoản nợ gốc là 1 (một) đồng, nợ lãi là 24.111.220 (Hai mươi bốn triệu một trăm mười một ngàn hai trăm hai mươi) đồng. Hợp đồng thế chấp số 0146B/08/HĐ còn bảo đảm cho khoản nợ lãi là 48.962.048 (Bốn mươi tám triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn không trăm bốn mươi tám) đồng.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Văn O, bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí ông Mai Văn O và bà Nguyễn Thị B đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0015933 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang thành tiền án phí. Ông O và bà B đã nộp xong án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0016324 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành th eo 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, 7a và 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 30/10/2019./.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND tp. Vị Thanh;
- Chi cục THADS tp. Vị Thanh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Hồng Thanh**