

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 17/2025/KDTM-ST

Ngày: 27/09/2025

V/v “Tranh chấp về hợp đồng
tín dụng, thế chấp ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hải.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Mai Xuân Thường- ông Hồ Bá Võ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 27/09/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 10/2024/TLST-KDTM ngày 09 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: K, thị trấn Đ, huyện Đ, Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) - Có mặt.

- Bị đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E); địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, TP Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh);

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP X1; Trụ sở: B T, phường V, Quận C, TP Hồ Chí Minh (nay là phường X, thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T1- Chức vụ: Tổng giám đốc

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng D và bà Tô Thị Hồng N; Địa chỉ: Tầng A- Tòa nhà T, số D Đại Lộ L, Thành Phố V, Nghệ An (nay là phường V, tỉnh Nghệ An). Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Đình H, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm I, xã Đ, huyện Đ, Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An); Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

+ Ông Đặng Nam H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố D, xã N, tỉnh Nghệ An, Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ cũng như lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn (Bà Cao Thị T) trình bày:

Năm 2011, do có mối quan hệ quen biết, tin tưởng nên bà T có cho ông Đặng Nam H1 (lúc đó là Trưởng phòng G1 trực thuộc E Chi nhánh V1) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010. Ông Đặng Nam H1 có viết giấy mượn bìa của bà T nhưng không nói rõ mục đích mượn bìa để làm gì. Sau khi mượn bìa, ông H1 đã đưa tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 166,4m² (thửa đất số: 1168, tờ bản đồ số: 16 và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh N thế chấp để cho Doanh nghiệp tư nhân dịch vụ cầm đồ Đ vay vốn tại Ngân hàng E. Việc ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng thế nào ông H1 không thông báo cho bà T và bà T không đến Ngân hàng để ký vào các giấy tờ này. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng cũng không liên hệ nên bà T hoàn toàn không hay biết. Cho đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An triệu tập làm việc thì bà T mới biết là tài sản của bà T đang thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân Đ. Sau khi kiểm tra, đối chiếu hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, bà T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết như sau:

1. Tuyên Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 vô hiệu do:

- Bà T không đến Ngân hàng, không ký vào Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

- Hợp đồng thế chấp không có chữ ký nháy của bà T trên từng trang, không có dấu giáp lai của cơ quan chứng thực là Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, Nghệ An.

2. Buộc Ngân hàng E phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010 cho bà T đồng thời làm các thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất diện

tích 166,4m (thửa đất số: 1168, tờ bản đồ số: 16) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An.

Theo bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ cũng như lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện ủy quyền của Ngân hàng E trình bày:

Ngày 23/02/2011, E ký Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201100232, ngày 02/03/2011, ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01 cho DNTN Dịch vụ cầm đồ Đ vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và DNTN Dịch vụ cầm đồ Đ đã nhận nợ theo:

Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ của khách hàng số 1602-LDS-201100275 ngày 23/02/2011, cụ thể:

- Số tiền giải ngân : 800.000.000 đồng;
- Thời hạn vay : 36 tháng, kể từ ngày 23/02/2011 đến ngày 23/02/2014;
- Lịch trả nợ gốc : Trả một lần khi đáo hạn khoản vay
- Lịch trả lãi : Hàng tháng vào ngày 20;
- Lãi suất cho vay : 19.5%/năm.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay

201100374 ngày 11/03/2011, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ của khách hàng số 1602-LDS-

- Số tiền giải ngân: 1.200.000.000 đồng;
- Thời hạn vay :12 tháng, kể từ ngày 11/03/2011 đến ngày 11/03/2012;
- Lịch trả nợ gốc : Trả một lần khi đáo hạn khoản vay
- Lịch trả lãi : Hàng tháng vào ngày 20
- Lãi suất cho vay: 20.5%/năm;
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay

* Tài sản bảo đảm:

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Lê Đình H - Chủ Đ và các chủ tài sản bà Cao Thị T; Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị K; bà Trần Thị T3, Ông Phan Bá C, ông Phan Bá T4, ông Phan Bá V đã thế chấp cho E các tài sản sau đây:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 1168, TĐĐ số 16) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số

0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 270, TĐĐ số 20) và tài sản gắn liền với đất tại Phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0012/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 370, TĐĐ số 03) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm I, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0017/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 10/03/2011.

Đối với Tài sản 1,2 ông Đặng Nam H1 (Nguyên phụ trách Phòng giao dịch Eximbank huyện E) đã tự ý giải chấp cho chủ tài sản. Ngân hàng đã làm đơn tố cáo hành vi này trong chuỗi hành vi phạm tội của ông H1 đã bị xét xử hình sự nhưng Công an tỉnh đã tách hành vi này không xử lý. Sau đó đã nhiều lần làm đơn tố giác nhưng Công an tỉnh N chưa có kết luận.

Ngân hàng cũng đã làm đơn khởi kiện dân sự và được Tòa án tỉnh Nghệ An thụ lý trong vụ án này. Sau đó Ngân hàng làm đơn rút đơn khởi kiện đề nghị Tòa đình chỉ vụ án dân sự. Nay bà Cao Thị T có đơn yêu cầu độc lập Tuyên Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 vô hiệu và buộc Ngân hàng E phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010 thì Ngân hàng không đồng ý vì tài sản đó đang thế chấp hợp pháp cho ông Lê Đình H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H trình bày:

Do quen biết với ông Đặng Nam H1 (Nguyên phụ trách Phòng giao dịch Eximbank huyện E) thì biết Ngân hàng E có hình thức cho vay hạn mức tín dụng. Doanh nghiệp cũng mở hạn mức, lúc nào cần vay thì sẽ vay. Trong thời gian đó, nhiều lần ông H1 mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói là của người thân, bạn bè nhờ ông H ký để mang vào thế chấp ngân hàng. Khi đó ông H nghĩ rằng không phải tài sản của ông, không liên quan đến ông và ông cũng không phải trả nợ, có tài sản thế chấp thì ngân hàng sẽ xử lý. Toàn bộ nghiệp vụ ngân hàng ông H không biết. Hồ sơ vay do ông H1 làm ông H chỉ việc ký, tiền vay ông H cũng không lấy. Bản thân ông không biết ai lấy tiền vay. Giữa ông và bà Cao Thị T không hề quen biết nhau; Các bên không cùng nhau ký vào hợp đồng thế chấp tại xã Đ, huyện Đ; Chữ ký trong hợp đồng thế chấp là của bà T. Nay tại Tòa ông mới biết bà Cao Thị T. Nay bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 vô hiệu ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật;

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào: - Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 217, 244, 245, Điều 271, Điều 273 Bộ luật TTDS năm 2015;

- Khoản 2 Điều 292; Điều 295; Điều 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016 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, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X đề nghị Tòa án buộc ông Lê Đình H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.999.600.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận. Trường hợp ông Lê Đình H không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì E1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án để phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 1168, TĐĐ số 16) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 270, TĐĐ số 20) và tài sản gắn liền với đất tại Phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0012/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất (thửa đất số 370, TĐĐ số 03) và tài sản gắn liền với đất tại X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0017/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 10/03/2011. Nếu tài sản phát mại không thu hồi đủ nợ thì ông Lê Đình H - Chủ DNTN Dịch vụ cầm đồ Đ có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị T, tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 giữa E Chi nhánh V1 với bà Cao Thị T và DNTN dịch vụ cầm đồ Đ vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010 cho bà Cao Thị T.

Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt này không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án; căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa theo thủ tục chung.

[1.2] Vụ án ban đầu nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E) khởi kiện ông Lê Đình H về tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp; Trong đó, có đương sự người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý vụ án theo Quyết định chuyển thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đô Lương (cũ), tỉnh Nghệ An.

[1.3] Về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X: Ngày 10/10/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần X có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu mà Ngân hàng đã rút. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu Ngân hàng Thương mại cổ phần X. Trả lại ngân hàng Á đã nộp khi khởi kiện.

[1.4]. Về thay đổi địa vị tố tụng: Tại phiên tòa, do Ngân hàng Thương mại cổ phần X rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thanh G nguyên yêu cầu độc lập. Tòa án đã ra Quyết định thay đổi địa vị tố tụng xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T trở thành nguyên đơn; Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X trở thành bị đơn; ông Lê Đình H, ông Nguyễn Nam H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: E cho DNTN Dịch vụ cầm đồ Đ vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất (thửa đất số 1168, TĐĐ số 16) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất (thửa đất số 270, TĐĐ số 20) và tài sản gắn liền với đất tại Phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất (thửa đất số 370, TĐĐ số 03) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm I, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; Qua quá trình giải

quyết thể hiện Đ vẫn còn nợ nhưng ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất (thửa đất số 1168, TĐĐ số 16) và tài sản gắn liền với đất tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất (thửa đất số 270, TĐĐ số 20) và tài sản gắn liền với đất tại Phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất (thửa đất số 370, TĐĐ số 03) và tài sản gắn liền với đất;

Qua xem xét thấy rằng: Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV- 201100232 giữa E và DNTN dịch vụ cầm đồ Đ không đề ngày mà chỉ có tháng 02 năm 2011. E cho rằng sau khi ký hợp đồng tín dụng thì E đã giải ngân và ông Lê Đình H đã nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng (ngày 23/02/2011 nhận 800.000.000 đồng và ngày 11/03/2011 nhận 1.200.000.000 đồng). Tuy nhiên, ông Lê Đình H cho rằng ông không được nhận tiền vay, Ngân hàng cũng không cung cấp được các tài liệu chứng minh việc ông Lê Đình H đã được giải ngân và nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Do đó, Ngân hàng không chứng minh được DNTN dịch vụ cầm đồ Đ có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 giữa E Chi nhánh V1 (bên nhận thế chấp) với bà Cao Thị T (bên thế chấp) và DNTN dịch vụ cầm đồ Đ (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 0013 ngày 21/02/2011) thấy rằng:

Quá trình thực hiện thủ tục cho vay, Ngân hàng cũng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định. Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND xã Đ, huyện Đ, Nghệ An. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp năm 2011, việc chứng thực hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo quy định tại Nghị định số ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Theo đó, căn cứ khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 24 Nghị định số 75 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền chứng thực hợp đồng liên quan đến bất động sản, UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền chứng thực chữ ký của công dân Việt Nam trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch dân sự ở trong nước; Chứng thực di chúc, văn bản từ chối nhận di sản, không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng liên quan đến bất động sản. Do đó, UBND xã Đ, huyện Đ chứng thực Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 là không đúng thẩm quyền.

Đồng thời, tại lời chứng của ông Nguyễn Văn S - Chủ tịch UBND xã Đ thể hiện: *“sau khi tự đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, các bên công nhận hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký tên vào bản hợp đồng này trước sự chứng kiến của bà T”*. Tuy nhiên, bà Cao Thị T và ông Lê Đình H đều cho rằng 2 người không hề quen biết nhau, các bên không cùng nhau ký vào hợp đồng thế chấp trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn S - Chủ tịch UBND xã Đ. Do

đó, UBND xã Đ, huyện Đ, Nghệ An đã thực hiện thủ tục chứng thực không đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực: “1. Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Như vậy, UBND xã Đ, huyện Đ, Nghệ An chứng thực đối với Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 là không đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục quy định tại Điều 11, Điều 22, 24 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp không có chữ ký tắt của bà Cao Thị T - người yêu cầu công chứng, của Chủ tịch UBND xã Đ trên từng trang hợp đồng là không đúng quy định tại Điều 59 Nghị định 75/2000 (*Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực*); bên cạnh đó, việc chứng thực của UBND xã Đ, huyện Đ, Nghệ An cũng không thể hiện ngày nào mà chỉ có tháng 2 năm 2011 là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 58 Nghị định số 75: “*Thời điểm công chứng, chứng thực phải được ghi cả ngày, tháng, năm bằng số và chữ*”.

Đồng thời, tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 0013 ngày 21/02/2011 thể hiện đối tượng bảo đảm là các nghĩa vụ trả nợ vay, bảo lãnh và các khoản lãi, phí (nếu có) của tại DNTN dịch vụ cầm đồ Đ theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng tín dụng do DNTN dịch vụ cầm đồ Đ ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần X - chi nhánh V1. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, do Ngân hàng không chứng minh được DNTN dịch vụ cầm đồ Đ có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng nên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1168, TĐĐ số 16 tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An không đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay nào của DNTN dịch vụ cầm đồ Đ.

Từ những phân tích trên cho thấy, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1168, TĐĐ số 16 tại Xóm E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp số 0013 ngày 21/02/2011 không đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay nào của DNTN dịch vụ cầm đồ Đ; Việc ký kết, chứng thực hợp đồng thế chấp không đảm bảo trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị T, tuyên bố hợp đồng

thế chấp vô hiệu, buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010 cho bà Cao Thị T.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí: Nguyên đơn đã thanh toán xong, không yêu cầu các đương sự khác hoàn lại chi phí thẩm định, định giá. Hội đồng xét xử miễn xét.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào: Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 217, 244, 245, Điều 271, Điều 273 Bộ luật TTDS năm 2015; Khoản 2 Điều 292; Điều 295; Điều 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016 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, lệ phí Tòa án; Xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X buộc ông Lê Đình H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.999.600.000 đồng và Đình chỉ yêu cầu ban K1 về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Cao Thị T: tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0013/EIB.ĐL-TC/BĐTS/2011 ngày 21/02/2011 giữa E Chi nhánh V1 với bà Cao Thị T và DNTN dịch vụ cầm đồ Đ vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 806XXX do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2010 cho bà Cao Thị T.

2. Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.850.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002908 ngày 20/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đô Lương (cũ). Hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền 56.550.000 đồng; Hoàn trả lại cho bà Cao Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo BLTT số 0013100 ngày 09/9/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội trong hạn 15

ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Mỹ Hải