TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NG VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/KDTM-PT.
Ngày: 17/4/2023.
V/v:"Tranh chấp về hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NG VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Bảo, ông Nguyễn Văn Ngữ.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Bà Giáp Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/4/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2021/TLPT- KDTM ngày 21/12/2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*".

Do bản án kinh doanh thương mại sự sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2022/QĐ-PT ngày 21/2/2022 , Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại số 04/2022/QĐ-PT ngày 29/7/2022, các quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm, quyết định tạm ngừng phiên tòa giữa:

I. Đồng nguyên đơn:

1. Cụ Nguyễn Văn M, sinh năm 1949 (vắng mặt).
2. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1973 (vắng mặt).
3. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1978 (vắng mặt).
4. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Đều cư trú: thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B.

5. Ông Ngô Quang L, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Nơi cư trú: thôn T, xã N, huyện T, tỉnh B.

6. Ông Dương Văn Ng, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Nơi cư trú: thôn Tr, xã Ng, huyện T, B.

II. Bị đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á (gọi tắt là Ngân hàng

Đông Á)

Địa chỉ trụ sở: Số 130 Phan Đăng Lưu, phường 3, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà Vũ Xuân Q - Giám đốc Phòng giao dịch T đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022 (có mặt)

III. Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco. Do ông Hoàng Xuân Long - Giám đốc, đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: thôn Khánh Giàng, xã Ng, huyện T, tỉnh B.

2. Văn phòng công chứng Xương Giang

Địa chỉ: Số 396, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố B, tỉnh B;

Do ông Trần Văn Duyên - Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật. Ủy quyền cho bà Vũ Thị Thương- Nhân viên nghiệp vụ Văn phòng công chứng Xương Giang. (vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa

Địa chỉ: Số 60, phố Mới, thị trấn Cao Thượng, huyện T, B;

Do ông Nguyễn Tư Khoa - Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật (có đơn xin vắng mặt).

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B

Địa chỉ: Số 50, đường Ngô Gia Tự, thành phố B, tỉnh B;

Do ông Hoàng Quang Khải - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1987 (không triệu tập tại cấp phúc thẩm).

Cư trú: Thôn Khánh Giàng, xã Ng, huyện T, B;

6. Cụ Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1938, chết ngày 05/10/2022.

Người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của cụ Phượng:

- Bà Nguyễn Thị Chúc – sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn Đồng Lầm, xã N, huyện T, tỉnh B (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Cúc – sinh năm 1966, địa chỉ: Thôn Làng C, xã N, huyện T, tỉnh B (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Khoát – sinh năm 1976, địa chỉ: thôn Đồng Lầm, xã N, huyện T, tỉnh B (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Đ – sinh năm 1978, địa chỉ: Thôn Làng C, xã N, huyện T, tỉnh B (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Huê – sinh năm 1981, địa chỉ: thôn Làng C, xã N, huyện T, tỉnh B (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Huê, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Thị Mão, xã Mão Điền, huyện Thuận Thành, Bắc Ninh

8. Ông Nguyễn Văn Tuấn, sinh năm 1968 (vắng mặt).

9. Anh Nguyễn Văn Tú, sinh năm 1992 (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Đoàn, sinh năm 1980 (vắng mặt).

11. Chị Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của chị Hà: bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1971 (vắng mặt).

12. Bà Vũ Thị Nhung, sinh năm 1963 (vắng mặt).

13. Anh Nguyễn Văn Khiêm, sinh năm 1987 (vắng mặt).

15. Chị Nguyễn Thị Yến, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Đều cư trú: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B;

16. Bà Nguyễn Thị Hậu, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn T, xã N, huyện T, B;

17. Bà Đỗ Thị Dung, sinh năm 1966 (vắng mặt).

18. Anh Dương Văn Đôn, sinh năm 1990 (vắng mặt).

19. Anh Dương Văn Luân, sinh năm 1987 (vắng mặt).

20. Chị Nguyễn Thị Thơm, sinh năm 1989 (vắng mặt).

21. Chị Tống Thị Huyên, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Đều cư trú: Thôn Tr, xã Ng, huyện T, B;

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ2, ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung, cụ Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn, ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị Hậu, bà Hoàng Thị C, ông Nguyễn Văn Tuấn, anh Nguyễn Văn Tú, anh Dương Văn Đôn, anh Dương Văn Luân, chị Nguyễn Thị Thơm, chị Tống Thị Huyên: Ông Dương Minh Kiên - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Dương Minh Nhâm, Đoàn luật sư tỉnh B. (Ông Kiên có mặt).

* Người kháng cáo: Bị đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

* Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 15/10/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn M trình bày:

Năm 1999, gia đình cụ Đ2 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P417733 ngày 25/7/1999 đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 31, diện

tích 690 m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã N, huyện T. Khi đó hộ gia đình cụ gồm có vợ chồng cụ, vợ chồng ông Đ, bà Đoàn, bà Huệ. Thời điểm nào thì cụ không nhớ, con trai của cụ là ông Nguyễn Công Đ có nhu cầu vay vốn và có nói với cụ là đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cụ để ông Đ nhờ Công ty Hoàng Long vay vốn hộ, nên cụ đã đồng ý đưa giấy chứng nhận cho ông Đ để làm thủ tục vay vốn. Sau đó thủ tục vay vốn như thế nào cụ không biết, cụ không Đ2 ký bất kỳ văn bản nào để vay vốn cũng như để thế chấp, bản thân cụ không biết chữ và vợ cụ là cụ Phượng bị hỏng mắt nên không ký Đ2. Cụ khẳng định không ký vào biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 27/9/2011, hợp đồng thế chấp ngày 04/10/2011, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 04/10/2011, cụ chưa lần nào đến văn phòng Công chứng Xương Giang để công chứng hợp đồng thế chấp.

Cụ xác định, cụ không Đ2 nhận tiền từ Ngân hàng Đông Á và cũng không Đ2 ký vào hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011, chữ ký trong hợp đồng thế chấp là giả mạo.

Nay cụ đề nghị tuyên vô hiệu, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011; Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải chấm dứt hành vi cất, lưu giữ trái pháp luật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gây Cn trở đến việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 417733 do UBND huyện T cấp ngày 25/07/1999 đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 31, diện tích 690m^2 cho cụ.

Đồng nguyên đơn là ông Dương Văn Ng trình bày:

Gia đình ông có nhu cầu vay vốn tại Ngân hàng để làm ăn kinh tế gia đình, nên ông có nhờ ông Đ làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng Đông Á. Trong quá trình làm thủ tục vay vốn thì vợ chồng ông và hai con là Đôn, Luân có 01 lần lên Ngân hàng Đông Á để ký vào các giấy tờ mà Ngân hàng đưa cho, ông xác định có ký vào hợp đồng thế chấp số 30/NT - HĐTC ngày 16/9/2010, khi ký hợp đồng trên thì vợ chồng ông cùng hai con ký tại Phòng giao dịch Ngân hàng Đông Á, khi đó ông chỉ nghĩ ký để vay vốn tại Ngân hàng chứ không biết thế chấp QSDĐ để cho Công ty Hoàng Long Zaco vay vốn, vì vợ chồng ông không quan hệ gì với Công ty Hoàng Long Zaco. Kể từ khi ký hợp đồng vay vốn trên thì gia đình ông không nhận Đ2 bất kỳ khoản tiền nào từ Ngân hàng cũng như Công ty Hoàng Long Zaco giao cho.

Nay ông đề nghị tuyên hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010; Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải chấm dứt hành vi cất, lưu giữ trái pháp luật GCNQSDĐ, gây Cn trở đến việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; Có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 756104 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/1998 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.460m^2 cho hộ ông Dương Văn Ng quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Công Đ trình bày:

Vợ chồng ông có nhu cầu vay vốn tại Ngân hàng nên đã nhờ Công ty Hoàng Long Zaco đứng ra vay vốn tại Ngân hàng Đông Á. Trong quá trình làm thủ tục vay vốn thì vợ chồng ông có 01 lần lên Ngân hàng Đông Á để ký vào các giấy tờ mà Ngân hàng đưa cho, ông xác định có ký vào hợp đồng thế chấp số 32/NT - HĐTC ngày 16/9/2010, khi ký hợp đồng trên thì vợ chồng ông ký tại Phòng giao dịch Ngân hàng Đông Á, khi đó ông chỉ nghĩ ký để vay vốn tại Ngân hàng chứ không biết thế chấp QSDĐ để cho Công ty Hoàng Long Zaco vay vốn. Kể từ khi ký hợp đồng vay vốn trên thì gia đình ông không nhận Đ2 bất kỳ khoản tiền nào từ Ngân hàng cũng như Công ty Hoàng Long Zaco giao cho.

Nay ông đề nghị tuyên hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010; Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải chấm dứt hành vi cất, lưu giữ trái pháp luật GCNQSDĐ, gây Cn trở đến việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; Có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và trả lại GCNQSDĐ số BC 146949 do UBND huyện T cấp ngày 11/08/2011 đối với thửa đất số 584 (Lô 4) + Thửa đất số 585/1 (Lô 5) tờ bản đồ số 17, diện tích 140m^2 cho hộ ông Nguyễn Công Đ quản lý, sử dụng theo quy định.

Đồng nguyên đơn là ông Ngô Quang L trình bày:

Khoảng tháng 9/2010, ông Nguyễn Công Đ có đến nhà ông đặt vấn đề mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông để vay tiền Ngân hàng. Vợ chồng ông có cho ông Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 100570 cấp ngày 08/9/2009, thử đất số 159 (lô 13), tờ bản đồ số 29, diện tích 120 m^2. Sau đó khoảng 10 ngày thì ông Đ có bảo vợ chồng ông đến Ngân hàng Đông Á ký các giấy tờ, do tin tưởng ông Đ nên vợ chồng ông đã ký vào các giấy tờ trên mà không

đọc nội dung, ông xác định không dùng tài sản của mình để đảm bảo cho Công ty Hoàng Long vay vốn.

Nay ông đề nghị tuyên hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 33/NT-HĐTC ngày 16/9/2010; Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải chấm dứt hành vi cất, lưu giữ trái pháp luật GCNQSDĐ, gây Cn trở đến việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; Có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và trả lại GCNQSDĐ số AB 100570 do UBND huyện T cấp ngày 08/9/2009 đối với thửa đất số 584 (Lô 4) + Thửa đất số 585/1 (Lô 5), tờ bản đồ số 17, diện tích 140m^2 cho ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị Hậu quản lý, sử dụng theo quy định.

Đồng nguyên đơn là bà Hoàng Thị C trình bày:

Khoảng tháng 6/2013, vợ chồng bà có nhu cầu vay vốn tại Ngân hàng, do chị Nguyễn Thị Hồng là cháu ruột nên chị Hồng có nói với vợ chồng bà mang GCNQSDĐ lên nhà chị Hồng để chị Hồng vay vốn Ngân hàng giúp. Vì vậy bà đã mang GCN số BC 146946 tại thửa 581 (lô 1), tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5 m^2 và GCN số BP 110702 tại thửa số 57, tờ bản đồ số 16 để giao cho chị Hồng làm thủ tục vay vốn. Sau đó, Ngân hàng Đông Á có gọi bà đến nhà ông Nguyễn Văn Phẩy là bố chị Hồng để ký thủ tục vay vốn. Sau khi ký hợp đồng vay vốn, bà có đến Ngân hàng Đông Á để hỏi về việc đã vay Đ2 tiền chưa thì Ngân hàng có trả lời đã cho Công ty Hoàng Long vay vốn và thế chấp giấy chứng nhận của gia đình bà cùng giấy chứng nhận của bà Đ2. Sau khi biết Đ2 sự việc trên, bà đã yêu cầu vợ chồng anh Long, chị Hồng trả tiền cho vợ chồng bà để vợ chồng bà trả Ngân hàng, nhưng vợ chồng anh Long không thực hiện.

Nay bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm thực hiện Ng vụ của người khác số 145/HĐTC-NT ngày 11/06/2013 là vô hiệu; Yêu cầu Ngân hàng Đông Á phải hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 146946 do UBND huyện T cấp ngày 11/8/2010 đối với thửa đất số 581 (Lô 1), tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m^2 cho hộ ông Nguyễn Văn Tuấn trực tiếp quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày:

Khoảng tháng 6/2013, bà có cho vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị C mượn GCNQSDĐ số BP 110702 tại thửa số 57, tờ bản đồ số 16, để vợ chồng ông Tuấn, bà C vay tiền tại Ngân hàng. Sau khi cho mượn giấy chứng nhận thì đại diện Ngân hàng có về thẩm định và yêu cầu bà ký vào hợp đồng thế

chấp, bà đã đồng ý ký vào hợp đồng thế chấp nhưng không biết ai là người vay tiền và số tiền vay là bao nhiêu.

Nay bà đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm thực hiện Ng vụ của người khác số 147/HĐTC/NT ngày 10/06/2013, là vô hiệu; Yêu cầu Ngân hàng Đông Á phải hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 110702 do UBND huyện T cấp ngày 24/05/2013 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 16, diện tích 346,5m^2 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ2 trực tiếp quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, cụ M, ông Ng, ông Đ, ông L, bà C, bà Đ2 vắng mặt và ủy quyền cho ông Dương Minh Kiên.

**** Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn, ông Kiên trình bày:***

Các hợp đồng thế chấp số 30, 32,33,79,145,147 thể hiện bên nhận thế chấp (bên A) là Ngân hàng Đông Á - Phòng giao dịch T, bên thế chấp là những người có tài sản, bên vay vốn là Công ty Hoàng Long Zaco. Thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp là bên có tài sản đồng ý thế chấp tài sản của mình để cho Công ty Hoàng Long vay vốn tại Phòng giao dịch T. Nhưng theo các giấy nhận nợ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh B cho Công ty Hoàng Long vay vốn. Mặt khác, Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh B với Ngân hàng Đông Á - Phòng giao dịch T là hai pháp nhân khác nhau. Như vậy khoản tiền mà Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh B cho Công ty Hoàng Long vay theo các hợp đồng vay vốn số 58/1, 59/1, 60/1 thì không thuộc Ng vụ bảo đảm của những người có tài sản thế chấp nêu trên.

Đối với thửa đất số 581 (lô 01) Đ2 UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Tuấn ngày 24/12/2009, khi cấp GCN thì hộ ông Tuấn gồm có 05 thành viên, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp thì chỉ có vợ chồng ông Tuấn, bà C ký, các thành viên khác không biết và không Đ2 ký.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011 bản gốc do Ngân hàng cung cấp: Dưới mục "Bên B" do cụ Phượng không biết chữ nên chữ ký tên cụ Phượng là giả mạo, không có chữ ký của cụ M, chữ ký "M" ở cuối các trang của hợp đồng và ở Giấy cam kết đã giám định không phải do cụ M ký. Mặt khác, diện tích đất trên Đ2 UBND huyện T cấp cho hộ gia đình. Khi đó hộ cụ M gồm có cụ M, cụ Phượng, ông Đ, bà Đoàn, bà Huệ nhưng trong hợp đồng thế chấp trên thì ông Đ, bà Đoàn, bà Huệ không biết và không ký vào hợp đồng Hợp đồng thế chấp. Thông tin về tài sản thế chấp ghi tại trang 1 của Hợp đồng thế chấp số

79/NT-HĐTC không đúng với thông tin ở trên GCNQSDĐ(Số GCN, số thửa, số tờ bản đồ, diện tích).

Từ các dẫn chứng trên, đề nghị Tòa án:

Đối với hợp đồng thế chấp số 33/NT-HĐTC, đến nay hợp đồng đã thực hiện xong, tài sản thế chấp đã chấm dứt. Tuy nhiên tại thời điểm thụ lý yêu cầu độc lập thì tài sản trên vẫn chưa thực hiện xong, nên ông Ngô Quang L có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng trên.

Đối với các hợp đồng thế chấp số 30, 32, 145, 147 đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng thế chấp trên. Đối với các hợp đồng thế chấp số 79 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Buộc Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ngân hàng Đông Á trình bày:

Ngày 22/5/2013, Ngân hàng TMCP Đông Á - Phòng giao dịch T có ký Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng vay vốn) số 20201H0058/1 với Công ty Hoàng Long Zaco, theo nội dung hợp đồng thì các bên thỏa thuận số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm:

Xe ô tô tải thùng nhãn hiệu THACO biển kiểm soát 98H-4200 Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 43/NT-HĐTC ngày 05/10/2010;

Quyền sử dụng đất tại thửa 78 (2), tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại thôn Tràng, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số BC 542817 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 136/NT-HĐTC ngày 29/10/2010;

QSDĐ tại thửa số 55, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số P 417733 thuộc quyền sử dụng của hộ cụ Nguyễn Văn M, cụ Nguyễn Thị Phượng. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011;

QSDĐ tại thửa số 584(lô 4), thửa 585 (lô 05), tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại thôn Ải, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số BC 146949 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010;

QSDĐ tại thửa số 67, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại thôn Tr, xã Ng, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số N 756104 thuộc quyền sử dụng của hộ

Dương Văn Ng. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010;

QSDĐ tại thửa số 159 (lô 13), tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số AP100570 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị Hậu. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 33/NT-HĐTC ngày 16/9/2010;

Ngày 12/6/2013, Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng (hợp đồng vay vốn) số 20201H0059/1 với Công ty Hoàng Long Zaco với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm:

QSDĐ tại thửa số 57, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số BP 110702 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Đ2. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 147/NT-HĐTC ngày 10/6/2013;

QSDĐ tại thửa số 56, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số BP 110701thuộc quyền sử dụng của hộ Nguyễn Văn Phẩy, bà Nguyễn Thị Cúc. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 146/NT-HĐTC ngày 10/6/2013;

QSDĐ tại thửa số 581 (lô 01), tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại thôn Ải, xã N, huyện T, tỉnh B, theo GCNQSDĐ số BC 146946 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Hoàng Thị C. Đã Đ2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 145/NT-HĐTC ngày 11/6/2013.

Đến hạn trả nợ, Công ty Hoàng Long Zaco đã vi phạm Ng vụ trả nợ, nên ngày 31/3/2014 Ngân hàng đã khởi kiện, nhưng do người ký đơn khởi kiện không đúng nên ngày 09/8/2021, Tòa án huyện T đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Nay các hộ có tài sản thế chấp có yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu. Quan điểm của Ngân hàng đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật vì khi ký các hợp đồng thế chấp trên, các bên đã tham gia ký kết đầy đủ và đã Đ2 công chứng, chứng thực đồng thời đã Đ2 đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng thế chấp của nguyên đơn vì, tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp quy định ngoài việc bảo đảm các Ng vụ trả nợ của bên C đối với bên A theo hợp đồng tín dụng (hợp đồng tín dụng Đ2 ghi cụ thể theo từng hợp đồng thế chấp) và các Ng vụ liên quan khác Đ2 phát sinh từ hợp đồng vay vốn và/hoặc hợp đồng cấp bảo lãnh và/hoặc các văn bản cấp tín dụng khác. Như vậy, khi Ngân hàng tiếp tục cho Công ty vay

vốn theo cấc hợp đồng vay vốn thì không phải thông báo hoặc hỏi ý kiến của những hộ có tài sản thế chấp.

Đối với yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay vốn thì Ngân hàng đề nghị giải quyết bằng vụ án khác.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2014 và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi Ng vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Phượng trình bày: Cụ nhất trí với trình bày của cụ M, cụ đề nghị Tòa án tuyên vố hợp đồng thế chấp số 79 là vô hiệu.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2014 và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, Ng vụ liên quan là ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Huệ trình bày: Ông bà là con của cụ M, cụ Phượng, ông bà xác định thửa đất số 293, tờ bản đồ số 31, diện tích 690 m^2 Đ2 UBND huyện T cấp năm 1999 cho hộ cụ M. Khi cấp giấy thì ông, bà có trong hộ khẩu của cụ M, nhưng khi làm thủ tục thế chấp thì ông bà không biết và không Đ2 ký vào hợp đồng thế chấp. Do đó, ông bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2014 và những lời khai tiếp theo, bà Đỗ Thị Dung trình bày: Bà nhất trí với trình bày của ông Dương Văn Ng. Nay bà đề nghị tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2014 và những lời khai tiếp theo, anh Dương Văn Luân, anh Dương Văn Đôn trình bày: Các anh là con của ông Ng, bà Dung. Khi bố mẹ các anh Đ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh còn nhỏ nên các anh xác định không có quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Nhưng các anh có công sức đóng góp vào tài sản trên đất. Các anh có Đ2 ký vào hợp đồng thế chấp trên. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì các anh không đồng ý vì bố mẹ các anh không Đ2 sử dụng số tiền vay trên.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2014 và những lời khai tiếp theo chị Nguyễn Thị Thơm, chị Tống Thị Huyên trình bày: Các chị là con dâu của ông Ng, bà Dung, các chị xác định không có quyền sử dụng đối với thửa đất đang có tranh chấp trên. Đối với tài sản trên đất thì các chị có công sức đóng góp. Nay các chị cũng đề nghị tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2014 và những lời khai tiếp theo, bà Nguyễn Thị Đoàn trình bày: Bà nhất trí với trình bày của ông Nguyễn Công Đ, nay bà đề nghị tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng số 32/NT-HĐTC.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2014 và những lời khai tiếp theo, bà Nguyễn Thị Hậu trình bày: Bà là vợ của ông L, bà nhất trí với trình bày của ông L, bà không bổ sung yêu cầu gì khác.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2014 và những lời khai tiếp theo, chị Nguyễn Thị Hà trình bày: Chị là con của bà Đ2, chị nhất trí với trình bày của bà Đ2, chị xác định đất và tài sản trên đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đ2, chị không có quyền gì.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2014 và những lời khai tiếp theo, ông Nguyễn Văn Tuấn, anh Nguyễn Văn Tú trình bày: Các anh đều nhất trí với trình bày của bà Hoàng Thị C và đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC-NT.

* Đại diện của Văn phòng Công chứng Xương Giang trình bày: Ngày 04/10/2011 anh Toàn - là cán bộ tín dụng có đến Văn phòng công chứng Xương Giang để công chứng hợp đồng, hồ sơ yêu cầu công chứng gồm có Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của cụ M, giấy tờ pháp lý của công ty Hoàng Long, biên bản định giá tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp. Khi đó Văn phòng yêu cầu anh Toàn đưa ông M, bà Phượng đến Văn phòng để ký trực tiếp, nhưng anh Toàn nói là chỗ quen biết và bảo đảm đúng chữ ký của ông M, bà Phượng trong hồ sơ. Do tin tưởng nên Văn phòng đã không yêu cầu ông M, bà Phượng đến trực tiếp. Văn phòng Công chứng Xương Giang nhận thấy có sai sót trong quá trình công chứng.

* Đại diện của Văn phòng Công chứng Nguyễn Tư Khoa trình bày:

Văn phòng có công chứng hợp đồng thế chấp của hộ ông Tuấn, khi công chứng thì có kiểm tra sổ hộ khẩu, khi đó hộ ông Tuấn chỉ có ông Tuấn, bà C, anh Tiến, anh Nam, không có anh Tú. Mặt khác, nguồn gốc thửa đất thế chấp là do ông Tuấn trúng đấu giá năm 2009. Do đó, Văn phòng đã công chứng hợp đồng thế chấp số 145 là đúng trình tự, thủ tục.

* Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B do ông Hoàng Quang Khải - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T trình bày: Hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho các hộ gia đình, cá nhân trong vụ án đều đúng thẩm quyền, đúng nội dung đăng ký thế chấp.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 243, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 343, 344, 347, 350, 410, 715, 718, 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn M:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011, Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp cụ Nguyễn Văn M, cụ Nguyễn Thị Phượng, bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải trả lại cho cụ Nguyễn Văn M, cụ Nguyễn Thị Phượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P417733 do UBND huyện T cấp ngày25/7/1999 đứng tên hộ cụ Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Ng, ông Nguyễn Công Đ, Bà Hoàng Thị C, bà Nguyễn Thị Đ2:

Tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn, bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T, phải trả lại cho ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 146949 do UBND huyện T cấp ngày 11/8/2010 đứng tên hộ ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn.

Tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung, anh Dương Văn Đôn, anh Dương Văn Luân, bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T phải trả lại cho ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 756104 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/1998 đứng tên hộ ông Dương Văn Ng.

Tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC ngày 11/6/2013 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Á với bên thế chấp ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Hoàng Thị C bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T, phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Hoàng Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 146946 do UBND huyện T cấp ngày 11/8/2010 đứng tên hộ ông Nguyễn

Văn Tuấn, bà Hoàng Thị C.

Tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 147/HĐTC ngày 11/6/2013 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Á với bên thế chấp bà Nguyễn Thị Đ2, chị Nguyễn Thị Hà bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T, phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 110702 do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ2.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang L về việc: Yêu cầu tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 33/NT-HĐTC ngày 16/9/2010.

4. Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14; Điều 5, Điều 18 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 10.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cụ Nguyễn Văn M số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00595 ngày 14/8/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001239 ngày 12/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Hoàn trả bà Hoàng Thị C số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00600 ngày 21/8/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001234 ngày 10/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Đ2 số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00775 ngày 11/12/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001245 ngày 16/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Hoàn trả ông Dương Văn Ng số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00727 ngày 11/11/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001232 ngày 10/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Hoàn trả ông Nguyễn Công Đ số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00726 ngày 11/11/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001241 ngày 12/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Buộc ông Ngô Quang L phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng Đ2 khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2012/00728 ngày 11/11/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001240 ngày 12/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

5. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 22.961.000 đồng

chi phí đo vẽ và thẩm định tại chỗ (Xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ số tiền trên). Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải hoàn trả cho cụ Nguyễn Văn M số tiền 2.500.000 đồng chi phí giám định.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2021, Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đông Á có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 15/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 15/10/2021, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà Đ2 và bà C; sửa án về chi phí tố tụng do án sơ thẩm buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chịu C chi phí tố tụng đối với phần của ông Ngô Quang L không Đ2 chấp nhận là không đúng, bổ sung quan hệ pháp luật "yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp", đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng bản án sơ không nhận định, quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận Đ2 với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Dương Minh Kiên trình bày: Ông không nhất trí với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T. Ông giữ nguyên quan điểm và yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011 giữa cụ M, cụ Phượng với Phòng giao dịch T vô hiệu. Đối với 4 hợp đồng còn lại, ông yêu cầu tuyên bố chấm dứt và hủy bỏ các hợp đồng này vì các hợp đồng tín dụng Đ2 đảm bảo chưa phát sinh. Ông yêu cầu Ngân hàng Đông Á trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thế chấp. Mặt khác, các tài liệu do nguyên đơn cung cấp có dấu hiệu giả mạo, làm sai lệch nên đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra làm rõ.

Bà Vũ Xuân Q trình bày: Chi nhánh hay phòng giao dịch của Ngân hàng Đông Á cũng đều là cơ quan trực thuộc, thực hiện nhiệm vụ Đ2 Ngân hàng Đông Á giao cho theo quy chế hoạt động nội bộ, đều phải chịu trách nhiệm với Ngân hàng. Việc thế chấp ở phòng giao dịch nhưng Chi nhánh ký hợp đồng tín dụng và giải ngân cũng đều là thực hiện quyền và Ng vụ thay cho Ngân hàng Đông Á. Chi nhánh hay phòng giao dịch không phải pháp nhân độc lập. Các hợp đồng thế chấp đều Đ2 ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Đề nghị

Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Đông Á, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B giữ nguyên Kháng nghị số 02/QĐKNPT – VKS - KDTM ngày 15/10/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện T, chấp nhận một phần kháng cáo của ngân hàng Đông Á, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ M. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011 giữa cụ M, cụ Phượng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 giữa ông Đ, bà Đoàn với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á- Phòng giao dịch huyện T.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ng về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 giữa ông Ng, bà Dung, anh Đôn, anh Luân với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á- Phòng giao dịch huyện T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ2 về việc tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 147/HĐTC/NT ngày 10/6/2013 giữa bà Đ2 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á- Phòng giao dịch huyện T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC/NT ngày 11/6/2013 giữa ông Tuấn, bà C với Ngân hàng Đông Á – Phòng giao dịch huyện T có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tòa án buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 22.961.000 đồng chi phí đo vẽ và thẩm định tại chỗ, trong đó ông Ngô Quang L không Đ2 Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện là giải quyết không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 BLTTDS.

Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về xác định quan hệ pháp luật và nhận định quyết định về việc yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Đ2 thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Các nguyên đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Dương Minh Kiên tham gia tố tụng. Một số người có quyền lợi, Ng vụ liên quan đã Đ2 triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do hoặc đã có ủy quyền cho ông Dương Minh Kiên tham gia tố tụng. Đối với chị Nguyễn Thị Hồng sinh năm 1987, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, Ng vụ liên quan nhưng không có yêu cầu, đề nghị gì trong vụ án này, không có kháng cáo, không có quyền lợi và Ng vụ liên quan đến nội dung có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án không triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T và kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á thì thấy:

[2.1] Về nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp thì thấy: Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu hay yêu cầu tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp thì quan hệ pháp luật trong vụ án cần xác định là "Tranh chấp hợp đồng thế chấp". Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp như trên là đúng và đủ. Kháng nghị rằng cần xác định thêm quan hệ "Yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp" là không chính xác nên cần không chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[2.2] Về nội dung kháng nghị liên quan đến việc xem xét, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện, các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp (có liên quan). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này vẫn nằm trong phạm vi "Tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản". Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nhận định nội dung này trong bản án sơ thẩm. Kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định, xem xét nội dung này là không đúng nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét hoạt động cho vay, thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, Chi nhánh B và Phòng giao dịch T của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B thì thấy:

Chi nhánh B hay Phòng giao dịch tại T của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á không phải là các pháp nhân độc lập. Hoạt động của Chi nhánh B hay Phòng giao dịch T đều là thực hiện hoạt động theo ủy quyền và nhằm mục đích bảo vệ các lợi ích chung của của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

Án sơ thẩm nhận định Chi nhánh B và Phòng giao dịch T là hai đơn vị độc lập, từ đó cho rằng các hợp đồng thế chấp ký kết tại Phòng giao dịch T không đủ điều kiện bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Hoàng Long Zaco tại Chi nhánh B. Nhận định trên của Hội đồng xét xử sơ thẩm là không đúng quy định tại Điều 92 của Bộ luật Dân sự 2005.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á là nguyên đơn trong vụ án đã biết và không có ý kiến gì về các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp nói trên thì các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp đều Đ2 coi là Đ2 ký kết trong phạm vi Đ2 ủy quyền (phạm vi Đ2 đại diện) theo quy định tại Điều 92 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự 2005. Ngân hàng Đông Á có các quyền và Ng vụ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp do Chi nhánh B hoặc Phòng giao dịch tại T xác lập và thực hiện.

[2.4] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đối với hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011 giữa cụ Nguyễn Văn M, cụ Nguyễn Thị Phượng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á - Chi nhánh B – Phòng giao dịch T (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 79) thì thấy:

Bên nhận thế chấp Đ2 xác định là Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á; bên thế chấp là cụ M và cụ Phượng. Hai cụ thế chấp quyền sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, diện tích 608,1m^2 đã Đ2 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ P 417733, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01723 QSDĐ/QĐ số 154/QĐ-UB-H ngày 25/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn M để đảm bảo Ng vụ trả nợ của Công ty TNHH một thành viên Hoàng Long Zaco. Cụ M và đại diện theo ủy quyền là ông Kiên đều cho rằng cho rằng chữ ký trong hợp đồng thế chấp không phải chữ ký của ông M và bà Phượng.

Theo Kết luận giám định số 1008/KL-PC54 ngày 03/10/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự- Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 227/KL-KTHS ngày 31/10/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an đều xác định chữ ký của cụ M trong hợp đồng thế chấp với các tài liệu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Lời khai của cụ M là phù hợp với Kết luận giám định và phù hợp với lời khai của

Văn phòng công chứng Xương Giang xác định khi công chứng không có mặt cụ M. Mặt khác, cụ Phượng bị hỏng mắt nhưng vẫn có chữ ký trong Hợp đồng thế chấp là không đảm bảo sự thật khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 79 nói trên vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

[2.5] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đối với Hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á - Chi nhánh B – Phòng giao dịch T (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 32):

Theo hợp đồng này, ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Đoàn đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 584(lô 04) + 585/1 (lô 05), tờ bản đồ số 17, địa chỉ xã N, huyện T, tỉnh B, diện tích 140m^2 đã Đ2 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC146949 ngày 11/8/2010 cấp cho hộ ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Đoàn để đảm bảo thực hiện Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco theo Hợp đồng nguyên tắc số 32/NT ký ngày 13/9/2010 giữa bên Hoàng Long Zaco với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T. Trên cơ sở hợp đồng thế chấp số 32 và hợp đồng nguyên tắc số 32/NT, Công ty Hoàng Long Zaco có ký các hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, chi nhánh B: hợp đồng số H0058/1 ngày 22/5/2013 vay số tiền 2.000.000.000 đồng; hợp đồng số H0060/1 ngày 14/6/2013 vay số tiền 800.000.000 đồng. Hiện nay, các hợp đồng này đang có tranh chấp bằng vụ án khác.

Tại thời điểm thế chấp, các con của ông Đ và bà Đoàn đều còn nhỏ (dưới 15 tuổi). Ông Đ và bà Đoàn đại diện cho các con ký hợp đồng thế chấp là đảm bảo quy định tại Điều 109, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng thế chấp đã Đ2 chứng thực ngày 16/9/2010 tại UBND xã N và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T nên có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 121, Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005.

Ông Đ và đại diện theo ủy quyền là ông Kiên cho rằng hợp đồng thế chấp số 32 nói trên ký kết tại Phòng giao dịch T thì không phát sinh Ng vụ bảo đảm cho khoản vay của Công ty Hoàng Long Zaco tại Chi nhánh B. Do Công ty Hoàng Long Zaco không có Ng vụ vay nợ nào tại Văn phòng giao dịch huyện T nên yêu cầu tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp số 32.

Theo phân tích tại mục [2.3] thì quan điểm này của ông Đ và đại diện theo ủy quyền là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ, tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp số 32 là không đúng pháp luật. Do đó, cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của Ngân hàng Đông Á, sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

[2.6] Về nội dung kháng nghị và kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đối với Hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC-NT ngày 11/6/2013 giữa ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Hoàng Thị C với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á- Chi nhánh B – Phòng giao dịch T (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 145):

Theo hợp đồng này, ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Hoàng Thị C đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 581(lô 01), tờ bản đồ số 17, địa chỉ thôn Ải, xã N, huyện T, tỉnh B, diện tích 87,5m^2 đã Đ2 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC146946 ngày 11/8/2010 cho hộ ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Hoàng Thị C để đảm bảo thực hiện Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco theo Hợp đồng nguyên tắc số 145/NT ký ngày 10/6/2013 giữa bên Hoàng Long Zaco với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T. Trên cơ sở hợp đồng thế chấp số 145 và hợp đồng nguyên tắc số 145/NT, ngày 12/6/2013, Công ty Hoàng Long Zaco có ký hợp đồng tín dụng số H0059/1 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, Chi nhánh B số tiền 1.000.000.000 đồng. Hiện nay, hợp đồng này các bên đương sự đều xác định đang có tranh chấp bằng vụ án khác.

Hợp đồng thế chấp số 145 Đ2 ký kết hoàn toàn tự nguyện, đã Đ2 công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T nên có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC146946 ngày 11/8/2010 cho hộ ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Hoàng Thị C thì thấy: Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận người sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Tuấn kê khai người sử dụng đất là ông Tuấn, bà C, không có các thành viên khác. Tại danh mục kèm theo Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng tại tại xã N, chủ sử dụng đất Đ2 xác định là ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Hoàng Thị C. Do vậy, đủ cơ sở xác định chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất này là ông Tuấn, bà C. Do vậy, việc các con của ông

Tuấn, bà C không tham gia ký kết hợp đồng thế chấp số 145 không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Bà C và đại diện theo ủy quyền cho rằng Ng vụ bảo đảm của hợp đồng này chưa phát sinh, ông Đ thế chấp tài sản tại văn phòng giao dịch huyện T để đảm bảo Ng vụ trả nợ cho Công ty Hoàng Long ZaCo tại Phòng giao dịch T, đến nay, Công ty Hoàng Long Zaco không có Ng vụ vay nợ nào phát sinh tại Văn phòng giao dịch huyện T nên yêu cầu tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 145 (bút lục 168) thể hiện phạm vi bảo đảm là Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco theo Hợp đồng tín dụng số 145/NT ký ngày 11/6/2013. Trong khi đó, không có Hợp đồng tín dụng số 145/NT nào ký ngày 11/6/2013 nên không phát sinh Ng vụ bảo đảm của hợp đồng thế chấp số 145.

Căn cứ vào tài liệu do Ngân hàng Đông Á cung cấp và tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thì đủ cơ sở xác định phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 145 là Hợp đồng tín dụng số 145/NT ngày 10/6/2013. Lời khai phía Ngân hàng cho rằng Ngân hàng thiết lập 6 hợp đồng thế chấp, do sơ suất của nhân viên khi điền tay sai ngày của hợp đồng tín dụng số 145 là có cơ sở chấp nhận.

Theo phân tích tại mục [2.3] thì yêu cầu tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 145 của bà C . Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà C, tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC-NT là không đúng pháp luật. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Đông Á, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện T về nội dung này, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà C.

[2.7] Về nội dung kháng nghị và kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đối với Hợp đồng thế chấp số 147/HĐTC-NT ngày 10/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị Đ2 và chị Nguyễn Thị Hà với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 147):

Theo hợp đồng này, bà Nguyễn Thị Đ2 và chị Nguyễn Thị Hà đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 57, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, diện tích 346,5m^2 đã Đ2 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 110702 ngày 24/5/2013 cho bà Nguyễn Thị Đ2 để đảm bảo Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco theo Hợp đồng nguyên tắc số 147/NT ký ngày 10/6/2013 giữa bên Hoàng Long Zaco với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T. Trên cơ sở hợp đồng thế chấp số 147 và hợp đồng nguyên tắc số 147/NT thì Công ty Hoàng

Long Zaco có ký hợp đồng tín dụng số H0059/1 ngày 12/6/2013 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á - Chi nhánh B số tiền 1.000.000.000 đồng. Hiện nay, hợp đồng này chưa thực hiện xong, các bên đương sự đều xác định đang có tranh chấp bằng vụ án khác.

Hợp đồng thế chấp số 147 Đ2 ký kết hoàn toàn tự nguyện, đã Đ2 công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T nên có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005.

Bà Đ2 và đại diện theo ủy quyền cho rằng Ng vụ bảo đảm của hợp đồng này chưa phát sinh vì bà Đ2 thế chấp tài sản tại Phòng giao dịch huyện T nhưng Công ty Hoàng Long ZaCo không có Ng vụ vay nợ nào phát sinh tại Phòng giao dịch huyện T nên yêu cầu tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng. Theo phân tích tại mục [2.3], quan điểm của bà Đ2 và đại diện theo ủy quyền là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà Đ2, tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC-NT là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Đông Á và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà Đ2.

[2.8] Về nội dung kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đối với Hợp đồng thế chấp số HĐTC số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 giữa ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung, anh Dương Văn Đôn, anh Dương Văn Luân với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 30):

Theo hợp đồng này, ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung và hai con là anh Dương Văn Đôn, anh Dương Văn Luân đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 67, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn thôn Tr, xã Ng, huyện T, tỉnh B đã Đ2 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 756104 ngày 12/12/1998 cho hộ gia đình ông Dương Văn Ng để đảm bảo Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc số 30/NT ký ngày 13/9/2010 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh B – Phòng giao dịch T. Trên cơ sở hợp đồng thế chấp số 30 và hợp đồng nguyên tắc số 30/NT, Công ty Hoàng Long Zaco có ký các hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, chi nhánh B: hợp đồng số H0058/1 ngày 22/5/2013 vay số tiền 2.000.000.000 đồng; hợp đồng số H0060/1 ngày 14/6/2013

vay số tiền 800.000.000 đồng. Hiện nay, các hợp đồng này đang có tranh chấp bằng vụ án khác.

Hợp đồng thế chấp số 30 Đ2 ký kết hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đã Đ2 chứng thực tại UBND xã Ng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T nên có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ng, bà Dung và hai con cho rằng thế chấp tài sản tại Phòng giao dịch huyện T chỉ đảm bảo Ng vụ trả nợ cho Công ty Hoàng Long ZaCo tại Phòng giao dịch T. Công ty Hoàng Long Zaco không có Ng vụ vay nợ nào phát sinh tại Phòng giao dịch huyện T nên yêu cầu tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 30. Theo phân tích tại mục [2.3], quan điểm này là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Ng, tuyên hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng thế chấp số 30 là không đúng. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Đông Á, sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Ng..

[2.9] Xét nội dung kháng nghị về chi phí xem xét thẩm định đối với ông Ngô Quang L:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định Ngân hàng đã nộp tổng số chi phí tố tụng là 22.961.000 đồng trong đó: Chi phí đo đạc bằng máy do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện là 20.461.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định đối với 6 thửa đất là 2.500.000 đồng, bao gồm C thửa đất của cụ M, cụ Phượng mà yêu cầu của cụ M Đ2 chấp nhận. Ông Ngô Quang L không Đ2 chấp nhận yêu cầu khởi kiện nhưng chi phí thẩm định 2.500.000 đồng Đ2 chi chung cho các thửa đất, không thể tách bạch riêng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Đông Á phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[3] Xét đề nghị của ông Dương Minh Kiên về việc chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra để làm rõ các tài liệu do nguyên đơn cung cấp có dấu hiệu giả mạo, làm sai lệch:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Dương Minh Kiên cho rằng một số tài liệu do Ngân hàng Đông Á cung cấp (giấy ủy nhiệm chi và hợp đồng thế chấp số 145) có dấu hiệu giả mạo nên đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra làm rõ. Tuy nhiên, theo lời khai của bị đơn và các tài liệu chứng cứ thu thập Đ2, không có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp số 145 bị giả mạo hay làm sai lệch. Đối với phiếu ủy nhiệm chi, nội dung vụ án không xem xét, giải

quyết Ng vụ trả nợ của Công ty Hoàng Long Zaco nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Kiên.

[4] Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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:

Yêu cầu của cụ Nguyễn Văn M Đ2 chấp nhận nên bị đơn là Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Yêu cầu của bà Hoàng Thị C, ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Dương Văn Ng không Đ2 chấp nhận nên mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn là Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 10.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là không đúng nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn Đ2 chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh B; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh B.

Căn cứ Điều 92, Điều 146, Điều 108, Điều 109, Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 của 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; xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn M . Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 79/NT-HĐTC ngày 04/10/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp cụ Nguyễn Văn M, cụ Nguyễn Thị Phượng, bên vay vốn Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco là vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải trả lại cho cụ Nguyễn Văn M và người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Phượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P417733 do UBND huyện T cấp ngày25/7/1999 cho hộ cụ Nguyễn Văn M.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công Đ về việc tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 32/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp ông là Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Đoàn, bên vay vốn là Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn Ng về việc tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 30/NT-HĐTC ngày 16/9/2010 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp là ông Dương Văn Ng, bà Đỗ Thị Dung, anh Dương Văn Đôn, anh Dương Văn Luân, bên vay vốn là Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ2 về việc tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 147/HĐTC ngày 11/6/2013 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp bà là Nguyễn Thị Đ2, chị Nguyễn Thị Hà, bên vay vốn là Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Chả về việc tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thế chấp số 145/HĐTC ngày 11/6/2013 Đ2 ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Hoàng Thị C, bên vay vốn là Công ty TNHH MTV Hoàng Long Zaco.

6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14; Điều 5, Điều 18 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Cụ Nguyễn Văn M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cụ Nguyễn Văn M số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00595 ngày 14/8/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001239 ngày 12/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Bà Hoàng Thị C phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng Đ2 trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lại thu tiền số AA/2012/00600 ngày 21/8/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001234 ngày 10/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Bà Nguyễn Thị Đ2 phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng Đ2 trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lại thu tiền số AA/2012/00775 ngày 11/12/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001245 ngày 16/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Ông Dương Văn Ng phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng Đ2 trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00727 ngày 11/11/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001232 ngày 10/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Ông Nguyễn Công Đ phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng Đ2 trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu tiền số AA/2012/00726 ngày 11/11/2014 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0001241 ngày 12/01/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

7. Về chi phí tố tụng:

Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 22.961.000 đồng chi phí đo vẽ và thẩm định tại chỗ. Xác nhận Ngân hàng TMCP Đông Á đã nộp đủ số tiền trên.

Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á phải hoàn trả cho cụ Nguyễn Văn M số tiền 2.500.000 đồng chi phí giám định.

Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 5.000.000 đồng chi phí giám định tại cấp phúc thẩm. Xác định Ngân hàng TMCP Đông Á đã nộp đủ số tiền này.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và bên Đ2 thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền phải thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định Đ2 thi hành theo quy định tại Điều 2- Luật thi hành án dân sự thì người Đ2 thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 - Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án Đ2 thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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:
- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN	THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
……	Nguyễn Thị Hương Giang

Nơi nhận:
- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thạo **Nguyễn Thị Hương Giang**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh B;
-Toà án nhân dân thành phố B;
-Chi cục THADS thành phố B;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thạo Phạm Thị Minh Hiền