

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-PT.

Ngày: 06/5/2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và Hợp đồng thế chấp tài sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yên- Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Giáp Thị Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2020/TLPT- KDTM ngày 24/12/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2021/QĐ-PT ngày 24/02/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02, Láng H, phường Thành C, quận B, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Ngân hàng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn Đ cán bộ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh huyện Y, Bắc Giang II.

Bị đơn: Anh Giáp Thanh T, sinh năm 1978, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc

Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Chị Giáp Thị Thùy D, sinh năm 1981, con ông H1 và bà G, (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Đồi Ch, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1964, (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố Đề N, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

1. Ông Giáp Mạnh H1, sinh năm 1952, bố anh T và chị D, (có mặt);

2. Bà Giáp Thị G, sinh năm 1956, vợ ông H1, (vắng mặt).

Ủy quyền cho ông Giáp Mạnh H1, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc

Giang.

3. Bà Vũ Thị Kh, sinh năm 1961, (vắng mặt).

4. Anh Trần Anh Ngọc H2, sinh năm 1986, con bà Kh, (có mặt);

5. Anh Trần Anh Ngọc Đ, sinh năm 1989, con bà Kh, (vắng mặt);

6. Chị Nguyễn Thương H3, sinh năm 1992, vợ anh H2, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Cả Tr, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

7. Ông Vũ Khắc L, sinh năm 1962, chồng bà H, (vắng mặt);

Ủy quyền cho bà Trịnh Thị H, sinh năm 1964, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đề N, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

8. Chị Nguyễn Minh Ng, sinh năm 1979, vợ anh T, (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Phồn X, huyện Y, tỉnh Bắc

Giang.

9. Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới S.

Trụ sở chính: Số 17, ngõ 84, Ngọc Kh, phường Giảng V, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng Th - Giám đốc Chi nhánh Bắc Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do ông Đinh Quang V là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Anh Giáp Thanh T có nghề kinh doanh hàng lâm sản thu mua, kinh doanh ván bóc. Anh T với Ngân hàng đã ký các Hợp đồng tín dụng, theo đó Ngân hàng đã

cho anh Giáp Thanh T vay tiền, cụ thể như sau:

+ Khoản nợ 1:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 2508LAV2018 ngày 07/8/2018 thì anh T đã vay của Ngân hàng tổng số tiền là: 2.900.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho anh T, anh T đã ký nhận nợ theo các giấy nhận nợ như sau:

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 1.000.000.000 đồng; hạn trả nợ ngày 07/11/2019, lãi suất tiền vay là 8,5%/năm. Ngày 26/9/2020, anh T đã trả cho Ngân hàng được 465.300.000 đồng tiền gốc, còn dư nợ 534.700.000 đồng tiền gốc;

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 1.400.000.000 đồng; hạn trả nợ là ngày 07/11/2019, lãi suất tiền vay là 8.5%/năm;

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng; hạn trả nợ là ngày 22/01/2020, lãi suất tiền vay là 8.5%/năm.

Tính đến ngày 28/9/2020 anh T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.434.700.000 đồng và tiền lãi là: 325.141.930 đồng.

+ Khoản nợ 2:

Theo Hợp đồng tín dụng số 2508LAV201900824 ngày 21/03/2019, Ngân hàng cho anh T vay số tiền: 300.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 11%/năm, mục đích sử dụng tiền vay: Mua đồ dùng gia đình.

Tính đến ngày 28/9/2020, anh T đã trả cho Ngân hàng được 75.000.000 đồng tiền gốc, còn dư nợ 225.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 6.068.080 đồng.

Như vậy, cả 02 khoản nợ tính đến ngày 28/9/2020, anh T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi là 2.990.910.014 đồng (trong đó tiền gốc là: 2.659.700.000 đồng; tiền lãi là 331.210.014 đồng).

Để đảm bảo các khoản vay trên, anh T và người thứ 3 đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 (viết tắt là HĐTC số 08) và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PLHĐ ngày 07/7/2017 (viết tắt là Phụ lục số 02) giữa Ngân hàng với ông Giáp Mạnh H1, bà Giáp Thị G và anh Giáp Thanh T. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 19), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090860, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00909QSDĐ, do UBND huyện Y cấp ngày

24/12/2003 cho hộ ông Giáp Mạnh H1.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/8/TTCG/HĐTC ngày 02/8/2018 (HĐTC số 02) giữa Ngân hàng với bà Vũ Thị Kh. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20, diện tích 531.5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ phố Cả Trọng, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 23). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090821, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00870QSDD/1461-QĐ-UB - (H), do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Trần Anh T1. Ông T1 đã chết ngày 05/11/2017. Ngày 28/7/2018, các con của ông T1 và bà Vũ Thị Kh đã lập văn bản tặng cho bà Kh QSDD. Văn bản được chứng thực số 89 ngày 28/7/2018 tại UBND Cầu G.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã đôn đốc anh T về việc trả nợ nhưng không có kết quả. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Giáp Thanh T phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 28/9/2020 là 2.990.910.014 đồng. Ngân hàng cũng yêu cầu anh T phải tiếp tục phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Trường hợp anh T không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đối với Hợp đồng thế chấp số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014, do chị Giáp Thị Thùy D là con gái ông Giáp Mạnh H1 không tham gia ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng đồng ý trích trả cho chị D phần giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mà chị D được hưởng sau khi phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Giáp Thanh T đã trình bày: Anh là con ông Giáp Mạnh H1 và bà Giáp Thị G. Anh đã vay tiền của Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng như phía đại diện cho Ngân hàng đã trình bày là đúng. Tính đến 28/9/2020 anh còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi là 2.990.910.014 đồng. Để đảm bảo các khoản vay trên, anh, bố mẹ anh và bà Kh đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng đã trình bày là đúng. Nay, Ngân hàng yêu cầu anh phải trả cho Ngân hàng các khoản tiền gốc và tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng thì anh đồng ý. Nếu trường hợp anh không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ thì anh cũng đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Giáp Thị Thùy D (em gái của anh) đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với phần quyền của chị D trong khối tài sản chung là nhà và đất của hộ gia đình anh, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trịnh Thị H đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bố mẹ anh cho bà H thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Giáp Thị Thùy D trình bày: Chị là con của ông Giáp Mạnh H1. Ngày 24/12/2003, UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Giáp Mạnh H1 được quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² tại tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Khi đó hộ ông H1 gồm có 4 thành viên gồm: Ông Giáp Mạnh H1, bà Giáp Thị G, anh Giáp Thanh T và chị. Năm 2014, bố mẹ chị và anh T đã ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đối với thửa đất nêu trên thì chị không biết. Chị lấy chồng năm 2005 nhưng sau khi lấy chồng thì chị vẫn chung sống cùng gia đình ông H1. Tháng 12/2010, chị mới chuyển về quê chồng sinh sống. Chị xác định chị có công sức đóng góp trong khối tài sản mà bố mẹ chị đã đem đi thế chấp với Ngân hàng nhưng chị không xác định được phần quyền của mình, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị H đã đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bố mẹ chị cho bà H thì chị không đồng ý. Bố mẹ chị có viết giấy bán nhà cho bà H trong tình trạng tinh thần hoảng loạn, không được minh mẫn.

Bà Trịnh Thị H và ông Vũ Khắc L do bà H là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Vợ chồng bà là hàng xóm của hộ gia đình ông Giáp Mạnh H1, bà có quan hệ quen biết với anh Giáp Thanh T con trai của ông H1. Ngày 02/8/2019, vợ chồng ông H1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² tại tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang và các tài sản trên đất của vợ chồng ông H1 cho bà. Bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Nay Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 19 và các tài sản trên, bà sẽ trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi tương đương với nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng thay cho anh T để nhận lại nhà và đất trên.

Ông Giáp Mạnh H1 và bà Giáp Thị G do ông H1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Ông là chồng bà Giáp Thị G và bố đẻ của anh Giáp Thanh

T và chị Giáp Thị Thùy D. Vợ chồng ông và 2 con ông là anh T và chị Giáp Thị Thùy D có thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² và các tài sản trên đất tại tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y cấp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090860, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất: 00909QSDĐ, ngày 24/12/2003 cho hộ gia đình ông Giáp Mạnh H1.

Ngày 08/12/2014, vợ chồng ông và anh T với Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 (viết tắt là HĐTC số 08) và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PLHĐ ngày 07/7/2017 (viết tắt là Phụ lục số 02). Nhưng chị Giáp Thị Thùy D không tham gia ký kết. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T trả nợ gốc và lãi. Nếu trường hợp anh T không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của hộ gia đình ông thì ông đề nghị Ngân hàng xem xét các yêu cầu khởi kiện độc lập của chị D

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị H đã đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của ông bà cho bà H ngày 02/8/2019 thì ông không đồng ý, bởi khi ông viết giấy chuyển nhượng nhà và đất cho bà H thì tinh thần của ông bị hoảng loạn, không được minh mẫn. Hơn nữa, Hợp đồng được lập trong khi thửa đất số 19 đang được thế chấp tại Ngân hàng và chỉ có ông và vợ ông là bà G và anh T tham gia ký kết. Nhưng chị D là con ông bà không tham gia ký kết nên Hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý.

Bà Vũ Thị Kh, anh Trần Anh Ngọc H2, anh Trần Anh Ngọc Đ đều trình bày: Bà Kh là vợ ông Trần Anh T1. Anh Trần Anh Ngọc H2, anh Trần Anh Ngọc Đ là con của bà Kh và ông T1. Hộ gia đình ông T1 có thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20, diện tích 531.5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ phố Cả Trọng, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 23). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090821, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00870QSDĐ/1461-QĐ-UB - (H), do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Trần Anh T1. Đầu năm 2017, khi ông T1 còn sống thì vợ chồng bà Kh và các con của bà Kh, ông T1 đã đồng ý dùng đất và các tài sản trên đất số 23 để đem đi thế chấp với Ngân hàng, để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng của anh Giáp Thanh T tại Ngân hàng. Cuối năm 2017, ông T1 chết, anh H2 và anh Đ đã lập văn bản đồng ý cho bà Kh đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó bà Kh đã tiếp tục thế chấp tài sản là thửa đất nói trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của anh T tại Ngân hàng.

Nhưng nay bà Kh mới biết là tài sản thế chấp của gia đình bà Kh là đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh T là 1.500.000.000 đồng. Việc bà Kh đã ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản đã không được cán bộ của Ngân hàng không giải thích rõ về phạm vi đảm bảo của tài sản thế chấp. Nay, Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp của hộ gia đình bà Kh thì bà Kh, anh H2, anh Đ đều không đồng ý. Bà Kh, anh H2, anh Đ đề nghị Ngân hàng phải phát mại tài sản thế chấp của hộ gia đình ông H1 trước.

Chị Nguyễn Thương H3 là vợ anh H2 và là con dâu của bà Kh và ông T1. Chị Hòa đã được Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng chị Hòa không đến Tòa án và không có bản tự khai.

Chị Nguyễn Minh Ng trình bày: Chị là vợ của anh Giáp Thanh T, chị kết hôn với anh T năm 2002. Sau khi kết hôn với anh T chị chung sống cùng bố mẹ chồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T phải trả các khoản nợ và tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng. Nếu anh T không thanh toán hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 19 và tài sản trên đất thì chị xác định có công sức đóng góp đối với việc hình thành tài sản trên đất nhưng chị không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh về việc đóng góp công sức hình thành tài sản trên đất. Chị được Tòa án thông báo về việc chị có quyền làm đơn có yêu cầu độc lập nhưng chị không làm đơn yêu cầu độc lập.

Công ty Cổ phần Đầu tư thế giới S (Công ty) trình bày: Ngày 03/3/2017, Công ty có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất Hộ gia đình bà Kh với diện tích đất thuê là 48 m², thời hạn thuê là 10 năm. Khi đó bà Kh chưa ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Nay, Ngân hàng khởi kiện đề nghị phát mại tài sản thế chấp, Công ty đề nghị Ngân hàng, bà Kh và con của bà Kh cho Công ty tiếp tục thuê đất để kinh doanh. Nếu thửa đất của hộ gia đình bà Kh bị phát mại tài sản trên thì Công ty sẽ khởi kiện bà Kh đối với tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà đất bằng vụ án khác.

Do có nội dung trên, bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y đã áp dụng khoản 1, Điều 30, điểm b, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, khoản 1, khoản 2, Điều 227, Điều 228, Điều 271; Điều 273; Điều 147, Điều 157, khoản 1, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai; khoản 1, khoản 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc anh Giáp Thanh T phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Y, Bắc Giang II số tiền là 2.990.910.014 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi triệu chín trăm mười nghìn không trăm mười bốn đồng), trong đó tiền gốc là 2.659.700.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 28/9/2020 là 331.210.014.000 đồng tại các Hợp đồng tín dụng số 2508LAV2018 ngày 07/8/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2508LAV201900824 ngày 21/03/2019.

Kể từ ngày 29/9/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng số 2508LAV2018 ngày 07/8/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2508LAV201900824 ngày 21/03/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2018/TTCG-HĐTC ngày 02/8/2018 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và một phần yêu cầu độc lập của chị Giáp Thị Thùy D: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 và phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PLHĐ ngày 07/7/2017 (kèm theo Hợp đồng Thế chấp số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014) ký kết giữa Ngân hàng và ông Giáp Mạnh H1, bà Giáp Thị G, anh Giáp Thanh T có hiệu lực pháp luật đối với 75% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 28 thị trấn Phồn X và 100% giá trị tài sản trên đất. Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đối với 25% giá trị tài sản trên đất (phần của chị Giáp Thị Thùy D). Trường hợp anh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang, thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090860, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 00909QSDĐ, do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Giáp Mạnh H1 nhưng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải có nghĩa vụ trả cho chị Giáp Thị Thùy D số tiền tương ứng với 25% giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20, diện tích 531.5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ phố Cả Trọng, thị trấn Cầu G (nay là

thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 23) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090821, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDD: 00870QSDD/1461-QĐ-UB - (H), do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Trần Anh T1.

Ngân hàng có nghĩa vụ trả cho chị Giáp Thị Thùy D số tiền tương ứng với 25% giá trị tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X) sau khi phát mại tài sản thế chấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị H về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận bán đất và tài sản trên đất ngày 02/8/2019 là vô hiệu.

5. Về tiền chi phí định giá tài sản: Anh Giáp Thanh T phải chịu 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Y, Bắc Giang II được nhận số tiền chi phí định giá tài sản là 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng) do anh T giao nộp.

6. Về án phí KDTM sơ thẩm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Y, Bắc Giang II không phải chịu án phí. Hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Y, Bắc Giang II số tiền 44.398.000 đồng (bốn mươi bốn triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2014/0004618 ngày 13/02/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y thu. Anh Giáp Thanh T phải chịu 91.818.000 đồng (chín mươi một triệu tám trăm mười tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Chị Giáp Thị Thùy D không phải chịu án phí. Hoàn trả chị D số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2014/0004647 ngày 21/02/2020.

Bà Trịnh Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà H đã nộp tại biên lai số AA/2016/0002285 ngày 21-4-2020. Xác nhận bà H đã nộp đủ tiền án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020 anh Trần Anh Ngọc H2 nộp đơn kháng cáo; ngày 14/10/2020 chị Nguyễn Minh Ng nộp đơn kháng cáo; ngày 21/10/2020 chị Giáp Thị Thùy D nộp đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Đề nghị tuyên bố 02 Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu toàn bộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng không rút đơn khởi kiện. Anh Trần Anh Ngọc H2, chị Nguyễn Minh Ng, chị Giáp Thị Thùy D không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Anh Trần Anh Ngọc H2 đã trình bày: Anh và anh Đ là con của bà Kh và ông T1. Sau khi ông T1 chết, các anh chỉ đồng ý cho bà Kh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đồng ý để cho bà Kh đem QSDĐ để thế chấp cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa bà Kh và Ngân hàng không có chữ ký của anh và anh Đ nên không có giá trị pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp tài sản trên là vô hiệu.

+ Chị Giáp Thị Thùy D đã trình bày: Chị là con gái của ông H1 và bà G. Chị không biết việc ông H1, bà G và anh T dùng tài sản là đất và nhà của hộ gia đình chị để đem thế chấp cho Ngân hàng. Do chị không ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản nên phải xác định Hợp đồng này là vô hiệu toàn bộ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu đối với 25% giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì: Chị và các thành viên khác trong gia đình chưa có việc phân chia về tài sản chung.

+ Chị Nguyễn Minh Ng trình bày: Chị là vợ anh Giáp Thanh T. Chị có công sức đóng góp vào khối tài sản chung của hộ gia đình anh T khoảng 2.000.000.000 đồng. Do không hiểu biết về pháp luật nên chị không có yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí về việc đề nghị chia tài sản chung của hộ gia đình.

+ Ngân hàng do ông Đặng Văn Đạt là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Ngân hàng không đồng ý với nội dung kháng cáo của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Anh Ngọc H2, chị Nguyễn Minh Ng, chị Giáp Thị Thùy D: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định: Anh Giáp Thanh T có nghề kinh doanh hàng lâm sản thu mua, kinh doanh ván bóc. Anh T với Ngân hàng đã ký các Hợp đồng tín dụng, theo đó Ngân hàng đã cho anh Giáp Thanh T vay tiền, cụ thể như sau:

+ Khoản nợ 1:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 2508LAV2018 ngày 07/8/2018 thì anh T đã vay của Ngân hàng tổng số tiền là: 2.900.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho anh T, anh T đã ký nhận nợ theo các giấy nhận nợ như sau:

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 1.000.000.000 đồng; hạn trả nợ ngày 07/11/2019, lãi suất tiền vay là 8,5%/năm. Ngày 26/9/2020, anh T đã trả cho Ngân hàng được 465.300.000 đồng tiền gốc, còn dư nợ 534.700.000 đồng tiền gốc;

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 1.400.000.000 đồng; hạn trả nợ là ngày 07/11/2019, lãi suất tiền vay là 8.5%/năm;

+ Ngày 14/02/2019, anh T ký nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng; hạn trả nợ là ngày 22/01/2020, lãi suất tiền vay là 8.5%/năm.

Tính đến ngày 28/9/2020 anh T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.434.700.000 đồng và tiền lãi là: 325.141.930 đồng.

+ Khoản nợ 2:

Theo Hợp đồng tín dụng số 2508LAV201900824 ngày 21/03/2019, Ngân hàng cho anh T vay số tiền: 300.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 11%/năm, mục đích sử dụng tiền vay: Mua đồ dùng gia đình.

Tính đến ngày 28/9/2020, anh T đã trả cho Ngân hàng được 75.000.000 đồng tiền gốc, còn dư nợ 225.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 6.068.080 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 28/9/2020, anh T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi là 2.990.910.014 đồng (trong đó tiền gốc là: 2.659.700.000 đồng; tiền lãi là 331.210.014 đồng).

Để đảm bảo các khoản vay trên, anh T và người thứ 3 đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 (viết tắt là HĐTC số 08) và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PLHĐ ngày 07/7/2017 (viết tắt là Phụ lục số 02) giữa Ngân hàng với ông Giáp Mạnh H1, bà Giáp Thị G và anh Giáp Thanh T. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích

119.3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ tổ dân phố Hoàng Hoa Th, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 19), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090860, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: 00909QSDĐ, do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Giáp Mạnh H1.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/8/TTCG/HĐTC ngày 02/8/2018 (HĐTC số 02) giữa Ngân hàng với bà Vũ Thị Kh. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20, diện tích 531.5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ phố Cả Trọng, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 23). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090821, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: 00870QSDĐ/1461-QĐ-UB - (H), do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Trần Anh T1. Ngày 30/7/2018, bà Vũ Thị Kh đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông T1.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã đôn đốc anh T về việc trả nợ nhưng không có kết quả. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Giáp Thanh T phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 28/9/2020 là 2.990.910.014 đồng. Ngoài ra Ngân hàng còn yêu cầu anh T phải tiếp tục phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Trường hợp anh T không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đối với Hợp đồng thế chấp số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014, do chị Giáp Thị Thùy D là con gái ông Giáp Mạnh H1 không tham gia ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng đồng ý trích trả cho chị D phần giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mà chị D được hưởng sau khi phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc anh T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 28/9/2020 là 2.990.910.014 đồng, trong đó tiền gốc là 2.659.700.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 28/9/2020 là 331.210.014.000 đồng

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc Ngân hàng đề nghị phát mại các tài sản thế chấp theo 02 Hợp đồng thế chấp tài sản gồm Hợp đồng số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 và Hợp đồng số 02/8/TTCG/HĐTC ngày 02/8/2018.

Nhưng Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả cho chị Giáp Thị Thùy D số tiền tương ứng với 25% giá trị tài sản là quyền sử dụng của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X) sau khi phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014

Sau khi xét xử, chị Giáp Thị Thùy D, chị Nguyễn Minh Ng, anh Trần Anh Ngọc H2 nộp đơn kháng cáo. Chị D và anh H2 đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên là vô hiệu. Chị Ng đề nghị xác định chị Ng có công sức đóng góp vào khối tài sản chung do vợ chồng ông H1, bà G đang quản lý, sử dụng là 2.000.000.000 đồng vì lý do: Chị Ng có quan hệ hôn nhân với anh T là con trai của ông H1, bà G.

Do các đương sự không có kháng cáo về quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền của anh T đối với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng nên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[1] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Minh Ng đề nghị xác định chị Ng có công sức đóng góp vào khối tài sản chung là nhà và đất mà vợ chồng ông H1, bà G, anh T đã đem thế chấp cho Ngân hàng là 2.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị Ng là vợ anh T người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày có công sức đóng góp vào việc hình thành, phát triển khối tài sản của hộ gia đình ông H1, bà G. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án khi có yêu cầu độc lập theo Điều 73 BLTTDS. Nhưng chị Ng không làm đơn đối với yêu cầu độc lập và không nộp tiền tạm ứng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết các vấn đề này của chị Ng là đúng quy định của Điều 5 BLTTDS. Sau này chị Ng có quyền khởi kiện đòi công sức đối với ông H1, bà G hay anh T bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Giáp Thị Thùy D, chị Nguyễn Minh Ng đề nghị Hợp đồng thế chấp tài sản số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 được ký kết giữa ông H1, bà G, anh T với Ngân hàng là vô hiệu và xét kháng cáo của anh Trần Anh Ngọc H2 về việc đề nghị Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/8/TTCG/HĐTC ngày 02/8/2018 được ký kết giữa bà Kh với Ngân hàng là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Xét về hình thức của 02 Hợp đồng thế chấp tài sản: Các bên đều giao kết tự nguyện và lập thành văn bản là Hợp đồng thế chấp tài sản. Các Hợp đồng

thế chấp tài sản đã được công chứng và chứng thực và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, là đã tuân thủ các quy định tại khoản 2, Điều 323, Điều 361 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 4, Điều 323 của BLDS năm 2015); Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 nay là điểm a, khoản 4, Điều 95 của Luật đất đai năm 2013); khoản 4, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, (nay là Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 5/05/2014 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013).

[1.2] Xét về nội dung của các Hợp đồng thế chấp tài sản:

[1.2.1] Về đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 được ký kết giữa ông H1, bà G, anh T với Ngân hàng:

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 119.3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất của hộ ông Giáp Mạnh H1.

Ngày 24/12/2003, UBND huyện Y đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, theo sổ hộ khẩu của hộ gia đình ông H1 thì hộ gia đình ông H1 có 4 thành viên gồm: Ông Giáp Mạnh H1, bà Giáp Thị G, anh Giáp Thanh T và chị Giáp Thị Thùy D (đã 22 tuổi). Nhưng chỉ có ông H1, bà G, anh T tham gia ký kết vào Hợp đồng thế chấp tài sản. Chị D không tham gia ký kết. Chị D, anh T, ông H1, bà G đều không xác định được phần quyền sở hữu của chị D đối với giá trị của thửa đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần quyền sở hữu của 4 thành viên trong hộ gia đình ông H1 đối với QSDĐ là ngang nhau, mỗi người đều được hưởng 25% giá trị quyền sử dụng của thửa đất số 19.

Đối với phần thế chấp tài sản gắn liền với đất: Chị D lấy chồng năm 2005 nhưng vẫn ở chung với bố mẹ. Đến tháng 12 năm 2010, chị D đã chuyển về quê chồng sinh sống. Theo ông H1, bà G khai thì ngôi nhà trên đất được vợ chồng ông H1 xây dựng vào năm 2011. Chị D không cung cấp được chứng cứ về việc chị D có công sức đóng góp cho bố mẹ khi bố mẹ xây dựng nhà. Do ngôi nhà được hình thành sau khi chị D chuyển về quê chồng chị D sinh sống, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 19 chỉ của vợ chồng ông H1, bà G, anh T mà không có công sức đóng góp của chị D.

Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của chị D, xác định chị D chỉ có 25% giá trị QSDĐ trong khối tài sản thế chấp (gồm cả đất và nhà) và đã tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu đối với 25% giá trị QSDĐ. Ngân hàng có nghĩa vụ trả cho chị Giáp Thị Thùy D số tiền tương ứng với 25% giá trị

quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X) sau khi phát mại toàn bộ tài sản thế chấp. Việc tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định về quyền của người thế chấp tài sản theo khoản 7, Điều 323 BLDS và bảo đảm quyền lợi của chị D và các đương sự khác.

Nay, chị D, kháng cáo đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 08/12/TSBĐ ngày 08/12/2014 được ký kết giữa ông H1, bà G, anh T với Ngân hàng là vô hiệu toàn bộ là không có cơ sở chấp nhận vì lý do: Vợ chồng ông H1, bà G, anh T phải chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ của người thế chấp tài sản trong phạm vi tài sản bảo đảm là ngôi nhà trên đất và 75% giá trị của QSD của thửa đất nói trên. Hơn nữa, cả ông H1, bà G và anh T đều không kháng cáo bản án sơ thẩm đã xử. Hội đồng xét xử xét thấy: Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung trên.

[1.2.2] Về đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/8/TTCG/HĐTC ngày 02/8/2018 được ký kết giữa bà Kh với Ngân hàng:

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20, diện tích 531.5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ phố Cả Trọng, thị trấn Cầu G (nay là thị trấn Phồn X), huyện Y, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là thửa đất số 23). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ090821, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 00870QSĐĐ/1461-QĐ-UB - (H), do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2003 cho hộ ông Trần Anh T1.

Hộ gia đình ông T1 gồm có 4 người là: Ông T1, bà Vũ Thị Kh là vợ ông T1 và anh Trần Anh Ngọc H2, anh Trần Anh Ngọc Đ đều là con của ông T1.

Theo Trích lục khai tử của UBND thị trấn Cầu G thì ông T1 đã chết ngày 05/11/2017. Ngày 28/7/2018, hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 gồm anh Trần Anh Ngọc H2, anh Trần Anh Ngọc Đ và bà Vũ Thị Kh đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có nội dung: “Chúng tôi là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản của ông T1 đều thống nhất cho bà Kh được toàn bộ diện tích 531.5m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 20 và tài sản gắn liền với đất. Bà Kh có toàn quyền lập và ký tên vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên”.

Văn bản nêu trên được UBND thị trấn Cầu G chứng thực ngày 28/7/2018 (có số chứng thực 89 quyền số 01-SCT/HĐ,GD).

Ngày 30/7/2018, bà Vũ Thị Kh đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1.

Theo Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì chủ sử dụng đất có các quyền như: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất.

Theo Điều 168 Luật Đất đai 2013 (quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất) thì bà Kh có quyền thế chấp QSDĐ cho tổ chức tín dụng khi bà Kh có Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc sau khi được bà Kh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc bà Kh tham gia ký kết vào Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của anh Giáp Thanh T thì bà Kh và Ngân hàng không cần phải hỏi ý kiến của các con của bà Kh là anh H2 và anh Đ.

Nay, anh Trần Anh Ngọc H2 kháng cáo cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là vô hiệu do không có chữ ký của anh H2 và anh Đ là không có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về các vấn đề sau:

+ Về cách viết bản án sơ thẩm: Phần nội dung của bản án không nêu rõ mối quan hệ của các đương sự trong cùng 1 gia đình nên khó khăn cho việc đánh giá chứng cứ; phần trình bày diễn biến của sự việc không đầy đủ, rõ ràng. Phần đánh giá chứng cứ trong phần nhận định của bản án là rất sơ sài; Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng việc đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản lại không viện dẫn các căn cứ pháp luật, việc không viện dẫn Điều luật áp dụng trong bản án là không chặt chẽ, thiếu tính pháp lý. Phần nội dung (nêu ý kiến của bà H) và phần nhận định của bản án tại trang 9 có nêu Hợp đồng bán đất và tài sản trên đất ngày 02/8/2019 nhưng bản án sơ thẩm lại không nói rõ người chuyển nhượng QSDĐ và người nhận chuyển nhượng QSDĐ là ai? Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất nào ? Đất chuyển nhượng này do ai đang quản lý sử dụng?

+ Về việc thu thập chứng cứ không đầy đủ: Tòa sơ thẩm đánh giá tính hợp pháp của các Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng lại không thu thập Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông H1 và không thu thập Văn bản phân chia thừa kế của các con bà Kh cho bà Kh được quyền quản lý, sử dụng đất. Việc Tòa án không thu thập đầy đủ các chứng cứ ảnh hưởng đến việc đánh giá chứng cứ. Ví dụ: Để xác định chủ sử dụng đất có quyền thế chấp tài sản tại Ngân hàng hay không thì cần phải yêu cầu các đương sự xuất trình Giấy chứng nhận QSDĐ; Để xác định sau khi

ông H1 và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản có làm thủ tục đăng ký thế chấp tài sản hay không thì cần phải kiểm tra việc đăng ký thế chấp tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y thực hiện. Để xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý tên bà Kh tại trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông T1 có hợp pháp hay không cần phải xem xét Văn bản phân chia thừa kế của các con bà Kh với bà Kh có hợp pháp hay không?.

+ Về tiền tạm ứng án phí kháng cáo: Theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì tiền tạm ứng án phí kháng cáo đối với vụ án kinh doanh thương mại là 2.000.000 đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại yêu cầu các đương sự kháng cáo nộp 2 lần tiền với tổng số là 3.000.000 đồng là không đúng.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của chị Giáp Thị Thùy D, chị Nguyễn Minh Ng, anh Trần Anh Ngọc H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+Án phí KDTMPT:

Chị Giáp Thị Thùy D, chị Nguyễn Minh Ng, anh Trần Anh Ngọc H2, mỗi người phải nộp 2.000.000 đồng tiền án phí KDTMPT.

Xác nhận chị Giáp Thị Thùy D đã nộp số tiền 3.000.000 đồng tiền án phí KDTMPT tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0002495 ngày 21/10/2020 Biên lai thu tiền số AA/2016/0002464 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Y. Hoàn trả chị D 1.000.000 đồng tiền thừa.

Xác nhận chị Nguyễn Minh Ng đã nộp số tiền 3.000.000 đồng tiền án phí KDTMPT tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0002494 ngày 21/10/2020 và Biên lai thu tiền số AA/2016/0002498 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Y. Hoàn trả chị Ng 1.000.000 đồng tiền thừa.

Xác nhận anh Trần Anh Ngọc H2 đã nộp số tiền 3.000.000 đồng tiền án phí KDTMPT tại Biên lai thu tiền số AA/2018/0004531 ngày 10/11/2020 Biên lai thu

tiền số AA/2016/0002463 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Y.
Hoàn trả anh H2 1.000.000 đồng tiền thừa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

