

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HOÀN KIẾM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: **105** /2024/DS-ST  
Ngày 28 tháng 9 năm 2024  
“V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Cao Văn Thắng**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Trương Hà Lê**

2. Ông **Phạm Hồng Quyết**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Tô Việt Anh**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:*  
Bà **Nguyễn Huyền Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2024/TBTL-DSST ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2024/QĐST-DS ngày 04/9/2024 giữa các đương sự:

**+ Nguyên đơn:**

1. Ông **Ngô Văn H** – Sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng T** – Sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

3. Bà **Đỗ Thị T1** – Sinh năm 1939; Địa chỉ: Tổ H (nay là tổ G) phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

4. Ông **Hà Đức T2** – Sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ A phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

5. Bà **Hà Thị Mai O** – Sinh năm 1965; Địa chỉ: tổ A phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

(Ông H, bà T1, ông T2 uỷ quyền tham gia tố tụng cho:

1. Bà Tạ Bích T3, sinh năm 1967; Địa chỉ Tổ H phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng T;

3. Bà Hà Thị Mai O;

Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 30/5/2024 tại Phòng C1 tỉnh Yên Bái);

**+ Bị đơn: Ngân hàng TMCP C2 (C2).**

Địa chỉ: Số A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Ngọc T4 – Phó Giám đốc C2 – Chi nhánh Y;

2. Ông Vũ Huy H1 – Trưởng Phòng G, C2 – Chi nhánh Y;

3. Ông Nguyễn Ngọc S – Phó Phòng Tổ chức Tổng hợp, C2 – Chi nhánh Y;

4. Ông Phạm Tiến T5 – Phó Trưởng phòng xử lý nợ - Trung tâm C2;

5. Ông Trần Tuấn A – Chuyên viên cao cấp Phòng Xử lý nợ - Trung tâm C2;

(Theo văn bản uỷ quyền tham gia tố tụng vụ việc số 758/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 26/7/2024);

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

**1. Công ty TNHH D**

Địa chỉ: Tổ C, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn P – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty.

**2. Văn Phòng C3 tỉnh Yên Bái**

Địa chỉ: Số 25B Đinh Tiên Hoàng, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Đại diện: Ông Nguyễn Hưng T6 – Phó Giám đốc Sở Tư pháp - Phụ trách Phòng Công chứng số C1;

3. Ông **Tạ Hữu C**, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Số C đường L, Tổ G, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

(Ông C uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Tạ Bích T3, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ H phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 26/8/2024 tại Phòng C1 tỉnh Yên Bái);

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2024 và những bản tự khai, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào thời điểm tháng 12/2010, để bảo đảm kết quả hoạt động kinh doanh của Ngân hàng TMCP C2, Chi nhánh Y, Giám đốc C2, Chi nhánh Y thời điểm đó đã vận động cán bộ của Ngân hàng đưa tài sản cá nhân của mình/người thân vào thế chấp bảo đảm tiền vay cho Công ty TNHH D (Công ty D) là khách hàng vay vốn tại C2, Chi nhánh Y - đây là biện pháp để xử lý kỹ thuật nghiệp vụ. Mục đích của việc thế chấp là giảm chi phí trích lập dự phòng rủi ro, đảm bảo lợi nhuận cuối năm 2010 và C2 Chi nhánh Y đạt kết quả Ngân hàng giao. Việc bổ sung tài sản bảo đảm của cán bộ, người thân đối với khoản vay của Công ty D không phát sinh việc giải ngân thêm. Với trách nhiệm là lãnh đạo, cán bộ của C2 Chi nhánh Y và tinh thần vì tập thể, chúng tôi có thực hiện việc thế chấp tài sản của mình/đề nghị người nhà hỗ trợ thế chấp tài sản, thông qua 04 Hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010, Bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T và Ông Ngô Văn H. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 67,2 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở 3 tầng diện tích xây dựng 201 m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 684748 do UBND tỉnh Y cấp ngày 08/5/2007 cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 52,8 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là nhà ở 1 tầng diện tích xây dựng 50m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 253081 do UBND tỉnh Y cấp ngày 10/07/2009 cho bà Nguyễn Thị Hồng T;

Nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản đảm bảo là 1.071.000.000 đồng, bảo đảm cho một phần dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 09-2008/HĐ-PKH ký ngày 03/6/2008.

- Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 150 m<sup>2</sup>, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 832 QSD/893 QĐ-UB do UBND tỉnh Y cấp ngày 22/11/2002 cho bà Nguyễn Thị Hồng T. Nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản đảm bảo là 210.000.000 đồng, bảo đảm cho một phần dư nợ của Công ty D theo Hợp đồng tín dụng số 09-2008/HĐ-PKH ký ngày 03/6/2008.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp bà Đỗ Thị T1; tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất 613,1 m<sup>2</sup> đất (đất ở 300m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup>), tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng, tổng diện tích 120 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L347869 do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1; Nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng với giá trị tài sản đảm bảo là 400.000.000 đồng, bảo đảm cho một phần dư nợ của Công ty D theo Hợp đồng tín dụng số: 27-2008/HĐ-PKH ký ngày 25/7/2008.

- Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 45m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là nhà ở 2,5 tầng diện tích xây dựng 100 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00266 do UBND tỉnh Y cấp ngày 12/5/2005 cho Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O; Nghĩa vụ bảo đảm tối đa là 285.250.000 đồng, bảo đảm một phần cho Hợp đồng tín dụng số 27-2008/HD-PKH ngày 25/7/2008.

Tại thời điểm thế chấp, mặc dù đó là sự vận động của Giám đốc C2 Chi nhánh Y nhưng chúng tôi gần như miễn cưỡng phải thực hiện và xác định đó là trách nhiệm chung với tập thể. Do đó, theo đánh giá của chúng tôi, các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều có điểm chung là không đáp ứng được điều kiện có sự tự nguyện trong giao dịch dân sự, do đó đã vi phạm quy định tại điểm c khoản khoản 1 điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 "*Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*". Mặt khác, trong các Hợp đồng thế chấp đã quy định rất rõ thời hạn bảo đảm chỉ đến hết ngày 31/3/2011. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội xem xét, đánh giá, xét xử vụ án tuyên các Hợp đồng thế chấp vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng TMCP C2 phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho chúng tôi.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp bà Đỗ Thị T1 chỉ có mình bà T1 ký, không có đầy đủ thành viên khác của hộ gia đình ký. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Hà Nội xem xét, đánh giá, xét xử tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng TMCP C2 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà T1, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O nhưng chỉ có chữ ký của bà O là đúng, ông T2 thời điểm đó không đồng ý cho bà O thế chấp nên không ký, bà O có ký thay

ông T2 – đây cũng là một trong các căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Trong quá trình xử lý khoản nợ của Công ty D, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, C2 Chi nhánh Y đều không đề nghị đưa chủ sở hữu/sử dụng tài sản theo các Hợp đồng thế chấp trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không đề nghị xử lý các tài sản bảo đảm, do đó các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp chưa có phán quyết bởi bản án/ quyết định của Tòa án (*Có gửi các bản án liên quan kèm theo*) nên việc khởi kiện của chúng tôi tại thời điểm này là phù hợp quy định của pháp luật.

Các đồng nguyên đơn gồm: Ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng T, cụ Đỗ Thị T1, ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O khởi kiện Ngân hàng TMCP C2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

*1. Tuyên các Hợp đồng thế chấp sau đây ký kết với Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Y vô hiệu:*

*+ Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T và Ông Ngô Văn H;*

*+ Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T.*

*+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 với bên thế chấp cụ Đỗ Thị T1.*

*+ Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 với bên thế chấp Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O.*

*2. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Yêu cầu Ngân hàng TMCP C2 thực hiện việc giải chấp và trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:*

*+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 67,2 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở 3 tầng diện tích xây dựng 201 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số AI 684748 do UBND tỉnh Y cấp ngày 08/5/2007 cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T;*

*+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 52,8 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là nhà ở 1 tầng diện tích xây dựng 50m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số AP 253081 do UBND tỉnh Y cấp ngày 10/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Hồng T;*

*+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 150 m<sup>2</sup>, theo GCN QSD đất số 832 QSD/893 QĐ-UB do UBND tỉnh Y cấp ngày 22/11/2002 cho bà Nguyễn Thị Hồng T;*

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 613,1 m<sup>2</sup> đất (đất ở 300m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup>), tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng, tổng diện tích 120 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số L347869 do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00266 do UBND tỉnh Y cấp ngày 12/5/2005 cho Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O.

3. Nguyên đơn không có đề nghị giải quyết hậu quả khác việc các Hợp đồng thế chấp bị Tòa án tuyên vô hiệu.

**[2] Tại văn bản số 578/CNYB-PTCHC ngày 24/6/2024 và những ý kiến, lời khai tại Tòa án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 120/2024/TBTL-DS ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (C2 tham gia tố tụng với tư cách là Bị đơn dân sự). Trên cơ sở tài liệu, hồ sơ khoản vay, quá trình thu hồi nợ đối với Công ty TNHH D, C2 Chi nhánh Y có ý kiến như sau:

1. Ngày 03/6/2008, ông Lê Văn P – Giám đốc Công ty TNHH D, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1602000135 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Y cấp đăng ký lần đầu ngày 30/11/2004, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 14/03/2008; Địa chỉ trụ sở: Số nhà D, đường T, tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái có ký Hợp đồng tín dụng số 09-2008/HĐ-PKH với Ngân hàng C2 – Chi nhánh Y (nay là C2 Chi nhánh Y) để vay vốn, cụ thể.

+ Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng)

+ Phương thức cho vay: Từng lần

+ Thời hạn cho vay: 120 tháng, từ ngày 03/6/2008 đến ngày 03/6/2018;

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền xây dựng công trình của khách sạn H3;

2. Ngày 25/7/2008, ông Lê Văn P – Giám đốc Công ty TNHH D tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 27-2008/HĐ-PKH với Ngân hàng C2 – Chi nhánh Y (nay là C2 Chi nhánh Y) để vay vốn, cụ thể.

+ Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng)

+ Phương thức cho vay: Từng lần

+ Thời hạn cho vay: 120 tháng, từ ngày 25/07/2008 đến ngày 25/07/2018

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền lắp đặt thiết bị công trình của khách sạn H3

Do gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh, năng lực tài chính bị suy giảm dẫn đến các khoản nợ gốc, lãi của Công ty TNHH D không có khả năng trả nợ đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ gốc, lãi khi đến hạn cho C2 Chi nhánh Y dẫn đến toàn bộ dư nợ gốc, lãi đã bị quá hạn thanh toán. Tính đến ngày 13/6/2024, Công ty TNHH D còn nợ C2 Chi nhánh Y theo Hợp đồng tín dụng số 09-2008/HĐ-PKH ký ngày 03/6/2008 là: 24.572.069.853 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 4.665.008.192 đồng;
- + Lãi cho vay: 15.547.049.492 đồng;
- + Lãi phạt chậm trả: 4.360.012.169 đồng.

Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 27-2008/HĐ-PKH ký ngày 25/7/2008 là: 18.869.905.896 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 0 đồng;
- + Lãi cho vay: 14.923.079.761 đồng;
- + Lãi phạt chậm trả: 3.946.826.135 đồng.

Tổng dư nợ gốc, lãi cho vay và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 13/6/2024 mà Công ty TNHH D còn nợ C2 Chi nhánh Y theo 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên là 43.441.975.749 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 4.665.008.192 đồng;
- + Lãi cho vay: 30.470.129.253 đồng;
- + Lãi phạt chậm trả: 8.306.838.304 đồng.

Khoản vay của Công ty TNHH D hiện đang được Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Yên Bái tổ chức thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 54/QĐ-CCTHA ngày 04/10/2018 căn cứ Bản án sơ thẩm số 06/2017/KDTM-ST ngày 31/10/2017 của Toà án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái và Bản án phúc thẩm số 02/2018/KDTM-PT ngày 27/4/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 16/5/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái.

3. Các tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH D hiện còn tại C2 Chi nhánh Y là (05 tài sản bảo đảm của 04 Hợp đồng thế chấp), cụ thể như sau:

3.1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010:

3.1.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 684748, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 01059 do Ủy ban

nhân dân thành phố Y cấp ngày 08/5/2007 cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T: cụ thể

+ Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 38-B-III-d

+ Địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (Nay là tổ A)

+ Diện tích 67,2m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Sáu mươi bảy phẩy hai mét vuông)

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 67,2m<sup>2</sup>

Sử dụng chung: Không m<sup>2</sup>

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ.

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp IV, diện tích xây dựng 201m<sup>2</sup>, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, số tầng 03 tầng, công trình phụ, điện, nước đầy đủ.

+ Giá trị định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản thế chấp số 01/BBĐG ngày 08/12/2010 là: 1.710.900.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản bảo đảm là: 1.197.630.000 đồng.

3.1.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 253081, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 1842 do UBND thành phố Y cấp ngày 10 tháng 7 năm 2009 cho bà Nguyễn Thị Hồng T: cụ thể

+ Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 38-B-III-d

+ Địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (Nay là tổ A)

+ Diện tích 52,8m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm mươi hai phẩy tám mét vuông)

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 52,8m<sup>2</sup>

Sử dụng chung: Không m<sup>2</sup>

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ.

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp IV, diện tích xây dựng 50m<sup>2</sup>, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, số tầng 01 tầng, công trình phụ, điện, nước đầy đủ.

+ Giá trị định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản thế chấp số 01/BBĐG ngày 08/12/2010 là: 858.600.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản bảo đảm là: 601.020.000 đồng.

Tổng giá trị định giá 02 tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 là: 2.569.500.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm là: 1.071.000.000 đồng.

3.2. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 722153, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 832 QSDĐ/893 QĐ-UB do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 11 năm 2002 cho bà Nguyễn Thị Hồng T: cụ thể

+ Thừa đất số 1 + 251a, tờ bản đồ số 30.A.IV.d + 30.A.IV

+ Địa chỉ thửa đất: Thôn M, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái

+ Diện tích: 83,9 + 66,1 = 150m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông)

+ Mục đích sử dụng: Đất ở + Cây lâu năm

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài

+ Giá trị định giá quyền sử dụng đất theo Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 08/12/2010 là: 300.260.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản bảo đảm là: 210.000.000 đồng.

3.3. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12 tháng 5 năm 2005 cho ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O, cụ thể

+ Thừa đất số 28c, tờ bản đồ số 33-C-II

+ Địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (Nay là tổ A)

+ Diện tích 45m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Bốn mươi lăm mét vuông)

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 45m<sup>2</sup>

Sử dụng chung: Không m<sup>2</sup>

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp IV, diện tích xây dựng 100m<sup>2</sup>, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, số tầng 2,5 tầng, công trình phụ, điện, nước đầy đủ.

+ Giá trị định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản thế chấp số 01/BBĐG ngày 07/12/2010 là: 407.500.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản bảo đảm là: 285.250.000 đồng.

3.4. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00171QSDĐ/53QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27 tháng 4 năm 1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1, cụ thể

+ Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 33-A-II

+ Địa chỉ thửa đất: Tổ H, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (Nay là tổ G)

+ Diện tích 300m<sup>2</sup> + 313,1m<sup>2</sup> = 613,1m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Sáu trăm mười ba phẩy một mét vuông)

+ Mục đích sử dụng: Đất ở; Đất vườn

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài + 2018

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp IV, diện tích xây dựng 120m<sup>2</sup>, kết cấu nhà xây bê tông cốt thép, số tầng 2 tầng, công trình phụ, điện, nước đầy đủ.

+ Giá trị định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 07/12/2010 là: 575.000.000 đồng; Nghĩa vụ bảo đảm tương ứng theo giá trị tài sản bảo đảm là: 400.000.000 đồng.

4. Về đề nghị của các đồng nguyên đơn:

Tuyên các Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản

số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 đã được ký kết với Ngân hàng vô hiệu, thực hiện giải chấp và trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 684748, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 01059 do UBND thành phố Y cấp ngày 08 tháng 05 năm 2007 cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 253081, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 1842 do UBND thành phố Y cấp ngày 10 tháng 07 năm 2009 cho bà Nguyễn Thị Hồng T;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 722153, vào sổ cấp GCN QSDĐ: 832 QSDĐ/893 QĐ-UB do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 11 năm 2002 cho bà Nguyễn Thị Hồng T;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12 tháng 05 năm 2005 cho ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00171QSDĐ/53QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27 tháng 4 năm 1998 cho hộ bà Đỗ Thị T1.

Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vụ án trên cơ sở quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của C2.

**[3] Tại Văn bản số 20/CV-PCC1 ngày 05/8/2024 của Phòng C1, Sở Tư pháp tỉnh Yên Bái là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Đối với hồ sơ các hợp đồng thế chấp tài sản:

1.1. *Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010* đã được Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Yên Bái, chứng nhận ngày 09/12/2010, Số công chứng 6114, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa:

- Bên thế chấp là: ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T, cùng có địa chỉ tại tổ G (N là tổ A), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, có địa chỉ tại Tổ I (nay là tổ B), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là bà: Tạ Bích T3, chức vụ: Phó Giám đốc.

- Bên vay vốn là: Công ty TNHH D, có địa chỉ tại tổ C (nay là tổ A), phường Đ, TP Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Lê Văn P, chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty.

Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 684748 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 1842 do UBND thành phố Y cấp ngày 08/05/2007; mang tên ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 253081 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 1842 do UBND thành phố Y cấp ngày 10/7/2009; mang tên bà Nguyễn Thị Hồng T;

*1.2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 đã được công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh C1 chứng nhận ngày 09/12/2010, Số công chứng 6112, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa:*

- Bên thế chấp là: bà Nguyễn Thị Hồng T, có địa chỉ tại tổ G (Nay là tổ A), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, có địa chỉ tại Tổ I (nay là tổ B), phường N, TP Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là bà: Tạ Bích T3, chức vụ: Phó Giám đốc.

- Bên vay vốn là: Công ty TNHH D, có địa chỉ tại Tổ C (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Lê Văn P, chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty.

Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 722153 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 832 QSDĐ/893 QĐ-UB do UBND thành phố Y cấp ngày 22/11/2002; mang tên bà Nguyễn Thị Hồng T;

*1.3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 đã được công chứng viên Phòng C1 tỉnh Yên Bái, chứng nhận ngày 10/12/2010, Số công chứng 6146, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD giữa:*

- Bên thế chấp là: bà Đỗ Thị T1, có địa chỉ tại Tổ H (Nay là tổ G), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, có địa chỉ tại Tổ I (nay là tổ B), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Ngô Văn hanh, chức vụ: Giám đốc.

- Bên vay vốn là: Công ty TNHH D, có địa chỉ tại Tổ C (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Lê Văn P, chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty.

Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00171 QSDĐ/53 QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/04/1998; mang tên hộ bà Đỗ Thị T1;

1.4. *Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 đã được công chứng viên Phòng C1 tỉnh Yên Bái, chứng nhận ngày 09/12/2010, Số công chứng 6113, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD*

- Bên thế chấp là: ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O, cùng có địa chỉ tại Tổ G (Nay là tổ A), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bên nhận thế chấp là: Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, có địa chỉ tại Tổ C (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Ngô Văn hanh, chức vụ: Giám đốc.

- Bên vay vốn là: Công ty TNHH D, có địa chỉ tại Tổ C (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật là ông: Lê Văn P, chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty.

Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12/05/2005; mang tên ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O1.

*Kết quả rà soát, kiểm tra hồ sơ, Phòng Công chứng số 1 tỉnh C1 thấy rằng: Khi thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, Công chứng viên của Phòng công chứng đã tiếp nhận và thực hiện công chứng theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2006.*

*Trên các hợp đồng đã thể hiện đầy đủ chữ ký của các bên tham gia vào Hợp đồng giao dịch. Bên nhận thế chấp và bên vay vốn, người đại diện theo pháp luật đã ký và đóng dấu của tổ chức vào hợp đồng theo đúng quy định.*

2. Về việc dự phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải cũng như tham gia toàn bộ quá trình giải quyết vụ án dân sự:

Do tính chất công việc của hoạt động công chứng, Phòng C1 tỉnh Yên Bái xin báo cáo được vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải được tổ chức vào ngày 15/8/2024 cũng như xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/TTST-DS ngày 22/05/2024 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

**[4] Tại Biên bản ghi ý kiến ngày 31/7/2024, ông Lê Văn P – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Ông Lê Văn P đã nhận thông báo thụ lý vụ án số 120 ngày 22/05/2024; Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định xem xét thẩm định tài sản thế chấp của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Việc Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án, đưa Công ty TNHH D vào tham gia tố tụng ông không có ý kiến gì.

Ông P là Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH D. Hiện Công ty D tạm dừng kinh doanh, tuy nhiên thông tin của doanh nghiệp không có ý thay đổi.

Công ty TNHH D chưa có văn bản trình bày ý kiến và chưa giao nộp tài liệu chứng cứ gì. Tuy nhiên, về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, ông có ý kiến như sau:

Thời điểm mà ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Đỗ Thị T1, ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O ký các Hợp đồng thế chấp với C2 để đảm bảo khoản vay theo 02 Hợp đồng tín dụng của Công ty D với C2 thì tài sản đảm bảo của Công ty D trước đó đã đủ để đảm bảo trả nợ. Ông P không biết lí do gì mà Ngân hàng phải vận động nhân viên, cán bộ dùng tài sản cá nhân, gia đình để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty D.

Công ty D, cá nhân ông P khẳng định: Không có thoả thuận gì với các bên thế chấp tài sản (Nguyên đơn) trong vụ án về việc nhờ họ thế chấp tài sản. Việc ký kết bên vay trong các Hợp đồng thế chấp là do phía Ngân hàng chủ động yêu cầu. Tại thời điểm đó theo ông được biết Ngân hàng nói chỉ thế chấp thời hạn 03 tháng sau đó rút tài sản trả lại cho các cá nhân thế chấp. Nay các Nguyên đơn khởi kiện Ngân hàng, ông cũng nhất trí với yêu cầu của Nguyên đơn, đề nghị C2 trả lại các tài sản cho các cá nhân thế chấp.

Năm 2017 – 2018, C2 đã khởi kiện đối với Công ty D về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không yêu cầu xem xét các tài sản của nguyên đơn trong vụ án (vì bản chất các tài sản của Nguyên đơn trong vụ án này không phải là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty D).

Cơ quan Thi hành án Dân sự thành phố Y cũng đã thi hành Quyết định của Bản án phúc thẩm số 02 ngày 27/4/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái để thu hồi khoản nợ của Ngân hàng.

Về việc tham gia tố tụng: Do điều kiện sức khỏe, ông P xin được vắng mặt trong quá trình hoà giải, xét xử. Đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ông P. Ông P không có tài liệu, chứng cứ gì giao nộp cho Toà án.

Ông P trình bày bổ sung: Ngoài ông H, bà T3 là cán bộ Ngân hàng còn những người thế chấp khác ông không biết là ai, không biết gì về nhà đất như thế nào, ở đâu.

**[5] Tại Đơn đề nghị đề ngày 20/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Hữu C trình bày:**

Ông Tạ Hữu C là con đẻ của cụ Đỗ Thị T1. Gia đình ông có thửa đất, được UBND tỉnh Y cấp cho hộ gia đình cụ Đỗ Thị T1 (Thửa đất số 163, tờ bane đồ số 33 A II; Giấy chứng nhận số L347889 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00171/QSD Đ-53QĐ4BT cấp ngày 27/4/1998). Thửa đất này được bà tôi là cụ Vũ Thị Q, sinh

năm 1903 cùng bố mẹ tôi và anh chị em chúng tôi khai phá từ năm 1965, gia đình tôi sinh sống ở đây cho đến năm 1998 được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Vì già yếu nên bà tôi giao cho mẹ tôi là Đỗ Thị T1 đứng tên chủ hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình và hộ khẩu. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận gia đình tôi có 05 nhân khẩu gồm:

1. Đỗ Thị T1, sinh năm 1939 – Chủ hộ;
2. Tạ Hữu T7, sinh năm 1940 (Bố tôi)
3. Vũ Thị Q, sinh năm 1903 (mẹ đẻ của cụ Đỗ Thị T1);
4. Tạ Hữu C, sinh năm 1971 (con trai cụ T1)
5. Đỗ Thị Thanh T8, sinh năm 1972 (con dâu)

Bản thân ông C cũng là người có công khai phá và xây dựng mảnh đất và ngôi nhà cùng gia đình. Ông C được biết là cụ T1 có cho chị ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để giải quyết việc cơ quan, đến nay vẫn chưa nhận về được để giải quyết các công việc liên quan đến tài sản của hộ gia đình. Việc cho mượn ông C không được biết, không đồng ý với việc này. Ông C được biết mẹ ông cụ Đỗ Thị T1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đề nghị Tòa án giải quyết để gia đình lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ ông và đề nghị Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật để gia đình sớm lấy lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng TMCP C2.

**[6] Tại bản tự khai; Biên bản ghi ý kiến ngày 31/7/2024, Đơn đề nghị đề ngày 19/8/2024 của đồng nguyên đơn ông Hà Đức T2 trình bày:**

Ông đã uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Hà Thị Mai O, ông khẳng định không đồng ý việc thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty D, không tham gia, không ký kết Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 07/12/2010, không liên quan, không biết gì về Công ty TNHH D. Ông đề nghị Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp giữa bà O với Ngân hàng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ngân hàng phải giải chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Ông đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông trong Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 07/12/2010.

**[7] Ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm nhận được Đơn rút đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2024 của nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T nội dung trình bày:**

Ông bà đã có đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP C2 cùng với các đồng nguyên đơn khác và đã được Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý. Tuy nhiên để củng cố và thu thập thêm chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình, ông bà làm đơn này

xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên các Hợp đồng thế chấp và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng thế chấp sau đây vô hiệu:

+ *Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T và Ông Ngô Văn H;*

+ *Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp Bà Nguyễn Thị Hồng T.*

Ông bà đã nhận được Giấy triệu tập phiên toà xét xử vào ngày 28/9/2024 nhưng do đã rút đơn khởi kiện nên ông bà xin không có mặt tại phiên toà. Đề nghị Toà án xem xét chấp nhận đề nghị của ông bà.

### **[8] Tại phiên tòa,**

**[8.1]** Nguyên đơn bà Hà Thị Mai O và bà Tạ Bích T3 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất của hộ gia đình cụ T1 và tài sản nhà đất của vợ chồng bà O, ông T2.

Bà T3 trình bày: Tháng 12/2010, bà là Phó Giám đốc của C2 Chi nhánh Y, Lãnh đạo chi nhánh có vận động cán bộ cho mượn tài sản của mình và gia đình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH D để giảm chi phí trích lập dự phòng rủi ro cho chi nhánh, cố gắng giữ cho chi nhánh có lợi nhuận dương. Tại cuộc họp chỉ đạo công tác của chi nhánh có Phó Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP C2 phụ trách Chi nhánh tham dự, cho ý kiến. Khi đó bà T3 có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình do cụ T1 đứng tên để thế chấp cho ngân hàng đảm bảo cho khoản vay của Công ty D. Khi cụ T1 ký Hợp đồng thế chấp không có đầy đủ sự nhất trí của các thành viên khác trong hộ gia đình. Tại phần đầu của Hợp đồng chỉ có tên cụ T1, phần cuối Hợp đồng thì có cụ Tạ Hữu T7 bố bà ký. Thực chất của việc ký Hợp đồng thế chấp của cụ T1 là không hoàn toàn tự nguyện, không phải là để đảm bảo cho khoản vay của Công ty D. Sau khi ký Hợp đồng thế chấp ngân hàng không giải ngân cho Công ty D khoản tiền nào. Bà cũng đại diện theo uỷ quyền của ông C em trai bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ T1 đề nghị Toà án xác định Hợp đồng thế chấp giữa cụ T1 với Ngân hàng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ngân hàng phải giải chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ T1.

Bà Hà Thị Mai O trình bày: Xác nhận lý do có việc thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty D như bà T3 trình bày là đúng. Trước khi thế chấp tài sản, bà có hỏi ý kiến chồng là ông Hà Đức T2 nhưng ông T2 không đồng ý. Khi bà thế chấp tài sản của vợ chồng ông T2 không biết, không tham gia nên khi ký Hợp đồng thế chấp phần chữ ký của ông T2 trong hợp đồng là do bà tự ký tên ông T2. Nay bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án xác định Hợp đồng thế chấp giữa bà với Ngân hàng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

là yêu cầu ngân hàng phải giải chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Bà O, bà T3 xác nhận ngoài yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như trên nguyên đơn không yêu cầu gì khác. Không có ý kiến gì việc đồng nguyên đơn ông H, bà T có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản của ông H bà T với Ngân hàng.

**[8.2]** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Khẳng định các Hợp đồng thế chấp đã được ký kết đúng quy định pháp luật, giao dịch được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực, chủ thể tham gia rõ ràng. Xác nhận sau khi ký kết các Hợp đồng thế chấp, ngân hàng không giải ngân cho bên vay Công ty D khoản tiền nào; Đối với căn cứ khởi kiện của nguyên đơn đưa ra là có sự chỉ đạo, ý kiến của lãnh đạo Ngân hàng C2 thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có hay không. Về thời hạn thế chấp 03 tháng thì cũng không có cơ sở xác định là do có sự chỉ đạo. Đối với khoản vay của Công ty TNHH D tại C2 Chi nhánh Y, Ngân hàng đã khởi kiện đối với Công ty D, Toà án nhân dân thành phố Yên Bái và Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái đã xét xử sơ thẩm, phúc thẩm. Bản án đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái thi hành. Hiện Công ty D còn dư nợ gốc là 4.665.008.192 đồng và hơn 30 tỷ tiền lãi. Hiện Ngân hàng vẫn đề nghị thi hành án tiếp. Khi khởi kiện Công ty D, Ngân hàng không có yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo của các nguyên đơn. Hiện tại Ngân hàng cũng chưa có yêu cầu khởi kiện xử lý các tài sản thế chấp trên. Bị đơn xác nhận năm 2016, 2023 có nhận được đơn đề nghị của các nguyên đơn về việc đề nghị giải quyết trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản thế chấp của các nguyên đơn, tuy nhiên do không có căn cứ nên Ngân hàng không giải quyết được. Trường hợp Toà án xác định các Hợp đồng thế chấp vô hiệu, bị đơn không có yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Không có ý kiến gì việc đồng nguyên đơn ông H, bà T có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản của ông H bà T với Ngân hàng. Bị đơn đề nghị Toà án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

**[8.3]** **Kiểm sát viên phát biểu ý kiến** về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Bà Hà Thị Mai O, ông Hà Đức T2, cụ Đỗ Thị T1 về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC

ngày 07/12/2010 với bên thế chấp cụ Đỗ Thị T1; Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 với bên thế chấp là ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Buộc Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y phải giải chấp tài sản và hoàn trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H2 gia đình cụ Đỗ Thị T1; cho bà Hà Thị Mai O và ông Hà Đức T2 theo các Hợp đồng thế chấp.

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T đối với 03 tài sản nhà đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Ngô Văn H; Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T;

- Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp và thủ tục tố tụng:**

##### **1.1 Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp:**

Trong các ngày 07, 08/12/2010, Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản với bên thế chấp gồm ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng T; bà Hà Thị Mai O, ông Hà Đức T2; cụ Đỗ Thị T1.

Ngày 17/5/2024, các ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng T; bà Hà Thị Mai O, ông Hà Đức T2; cụ Đỗ Thị T1 có Đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp” đối với Ngân hàng TMCP C2 (C2) có trụ sở tại địa chỉ số A phố T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội và ngày 22/5/2024 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án dân sự về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản” giữa các đồng nguyên đơn gồm: Ông Ngô Văn H; bà Nguyễn Thị Hồng T; bà Hà Thị Mai O; ông Hà Đức T2 và cụ Đỗ Thị T1 đối với bị đơn là Ngân hàng TMCP C2 (C2) là xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 2 Điều 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1.2 Về thủ tục tố tụng:** Xét thấy, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự đến phiên tòa, tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty TNHH D; Văn Phòng C3 tỉnh Yên Bái đều có trình bày xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và phiên xét xử; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Hữu C đã uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Tạ Bích T3; Đồng nguyên đơn là ông Hà Đức T2 đã uỷ quyền cho bà Hà Thị Mai O; Đ nguyên đơn là ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và xin vắng mặt tại phiên tòa, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ và đúng quy định khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **1.3 Về việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Xét thấy, ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm nhận được Đơn rút đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2024 của nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T. Nội dung xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên các Hợp đồng thế chấp và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Ngô Văn H và Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 với bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T. Xét việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của hai đồng nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của hai đồng nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

**[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Mai O, ông Hà Đức T2 và cụ Đỗ Thị T1 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

Xét thấy, ngày 07/12/2010 Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC với Bên thế chấp là ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O và ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC với Bên thế chấp là cụ Đỗ Thị T1 để đảm bảo cho Bên vay vốn là Công ty TNHH D do ông Lê Văn P – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc công ty làm đại diện theo pháp luật.

Theo đó, Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O tự nguyện thế chấp tài sản (là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c Tờ bản đồ số: 33 –C-II diện tích 45m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ C phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12/5/2005 mang tên ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O) để đảm bảo một phần cho khoản vay của Công ty TNHH D tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y theo Hợp đồng tín dụng số 27-2008/HĐ-PKH ngày 25/7/2008. Hợp đồng thế chấp này được công chứng viên Phòng C1 tỉnh Yên Bái, chứng nhận ngày 09/12/2010, Số công chứng 6113, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng thế chấp số 05/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp cụ Đỗ Thị T1 tự nguyện thế chấp tài sản (là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163 Tờ bản đồ số 33-A-II diện tích đất ở 300m<sup>2</sup> + diện tích đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ H phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00171 QSDĐ/53 QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998; mang tên hộ bà Đỗ Thị T1) để đảm bảo một phần cho khoản vay của Công ty TNHH D tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y theo Hợp đồng tín dụng số 27-2008/HĐ-PKH ngày 25/7/2008. Hợp đồng thế chấp này được công chứng viên Phòng C1 tỉnh Yên Bái,

chứng nhận ngày 10/12/2010, Số công chứng 6146, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD;

Xét thấy về hình thức, các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều được lập thành văn bản, có công chứng, phù hợp với quy định về hình thức của thế chấp tài sản quy định tại các Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, đối với Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 07/12/2010, Bên thế chấp ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c Tờ bản đồ số: 33 –C-II diện tích 45m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ C phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12/5/2005 mang tên ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O1 là tài sản chung của vợ chồng ông T2 bà O1.

Tại Kết luận giám định số 175/KL-KTHS ngày 10/9/2024 của Phòng K, Công an Thành phố H đã kết luận:

1. *Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Hà Đức T2 dưới chữ ký trên mẫu cần giám định ký hiệu A (Hợp đồng thế chấp số 01) với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Hà Đức T2 thực nghiệm do Hà Thị Mai O ký, viết trên mẫu so sánh ký hiệu M2 và chữ ký, chữ viết đứng tên Hà Thị Mai O trên mẫu so sánh ký hiệu M1 (Đơn trình bày và đề nghị ngày 19/8/2024 đứng tên Hà Thị Mai O) là chữ do cùng một người ký và viết ra.*

2. *Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Hà Đức T2 dưới chữ ký trên mẫu cần giám định A với chữ ký, chữ viết đứng tên Hà Đức T2 trên các mẫu so sánh ký hiệu M3 đến M6 (Đơn đề nghị trưng cầu giám định đề ngày 19/8/2024, Biên bản ghi ý kiến đương sự Hà Đức T2 ngày 31/7/2024, 02 Biên bản giao nhận) không phải là chữ do cùng một người ký và viết ra.*

Như vậy, có thể xác định Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài chung của vợ chồng ông T2 bà O trên không có sự tham gia, ký kết của ông T2 theo đúng quy định pháp luật. Điều này cũng phù hợp với trình bày của ông T2 khẳng định, ông không đồng ý với việc thế chấp tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH D, không tham gia, không ký kết Hợp đồng thế chấp. Hơn nữa bà Hà Thị Mai O cũng xác nhận việc ông T2 không đồng ý và không phải là người ký tên Hà Đức T2 trong Hợp đồng thế chấp, chữ ký của ông T2 là do bà tự ký là đúng.

Tại Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 như sau:

*“Điều 4. Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của vợ, chồng;*

1. Trong trường hợp việc xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn của vợ chồng ...mà pháp luật quy định giao dịch đó phải tuân theo hình thức nhất định, thì sự thoả thuận của vợ chồng cũng phải tuân theo hình thức đó (lập thành văn bản có chữ ký của vợ, chồng hoặc phải có công chứng, chứng thực...)

...4. Trong trường hợp vợ hoặc chồng xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà không có sự đồng ý của một bên, thì bên đó có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu theo quy định tại Điều 139 của Bộ luật Dân sự hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Bên thế chấp ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 bị vô hiệu là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Bên thế chấp cụ Đỗ Thị T1 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163 Tờ bản đồ số 33-A-II diện tích đất ở 300m<sup>2</sup> + diện tích đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ H phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00171 QSDĐ/53 QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1.

Theo xác nhận thông tin về cư trú của Công an phường Đ, Thành phố Y thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 27/4/1998, thì hộ bà Đỗ Thị T1 gồm 05 nhân khẩu có quyền sử dụng đất gồm: Đỗ Thị T1 – Sinh năm 1939 – Chủ hộ; Vũ Thị Q – Sinh năm 1903 – Mẹ; Tạ Hữu T7 – Sinh năm 1940 – Chồng; Tạ Hữu C - Sinh năm 1971 – Con đẻ; Đỗ Thị Thanh T8 - Sinh năm 1972 – Con dâu.

Tại Điều 106 của Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định về Hộ gia đình như sau: "*Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.*"

Điều 108 về Tài sản chung của hộ gia đình có quy định: "*Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng*

*cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ.”*

Điều 109 về Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình quy định: “1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thoả thuận.

2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.”

Và tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 có quy định cụ thể như sau:

“2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.”

Như vậy, pháp luật dân sự đã quy định việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý và pháp luật về đất đai cũng quy định rõ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình thống nhất, ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Hộ bà Đỗ Thị T1 với Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y chỉ có chữ ký của bà Đỗ Thị T1 và ông Tạ Hữu T7, không có sự tham gia, ký kết của đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà T1 hoặc có sự uỷ quyền của các thành viên khác trong gia đình.

Do đó căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Hộ bà Đỗ Thị T1 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Đỗ Thị T1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 bị vô hiệu là có căn cứ và cũng được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3] Về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của các đồng nguyên đơn:**

Xét thấy, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích cho các bên đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên bị đơn kháng định các Hợp đồng thế chấp đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (nếu có).

Các đồng nguyên đơn bà Hà Thị Mai O, ông Hà Đức T2 và cụ Đỗ Thị T1 có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Yêu cầu Ngân hàng TMCP C2 thực hiện việc giải chấp và trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 613,1 m<sup>2</sup> đất (đất ở 300m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup>), tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng, tổng diện tích 120 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số L347869 do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00266 do UBND tỉnh Y cấp ngày 12/5/2005 cho Ông Hà Đức T2 và Bà Hà Thị Mai O.

Nguyên đơn không có đề nghị giải quyết hậu quả khác việc các Hợp đồng thế chấp bị Tòa án tuyên vô hiệu.

Như phân tích và nhận định trên, Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Bên thế chấp ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Hộ bà Đỗ Thị T1 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y đã bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét thấy, cả hai bên đương sự đều có lỗi khi Hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu. Tuy nhiên do các bên đương sự đều không có yêu cầu xem xét việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, nên Tòa án không xác định cụ thể tỷ lệ lỗi làm cơ sở để xem xét giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại.

Tại Tòa án, bị đơn cũng xác nhận quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y với Công ty TNHH D theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2017/KDTM-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2018/KDTM-PT ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, nguyên đơn không yêu cầu xem xét xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010.

Do đó, cùng với việc xác định các Hợp đồng thế chấp tài sản trên bị vô hiệu, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn buộc bị đơn Ngân hàng TMCP C2 phải giải chấp trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 613,1 m<sup>2</sup> đất (đất ở 300m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 313,1 m<sup>2</sup>), tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng, tổng diện tích 120 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số L347869 do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1 và trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00266 do UBND tỉnh Y cấp ngày 12/5/2005 cho ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

**[4]** Về án phí: Bị đơn Ngân hàng TMCP C2 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Nguyên đơn ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O và cụ Đỗ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự do yêu cầu khởi kiện được Toà án chấp nhận. Trả lại ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O và cụ Đỗ Thị T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006527, 0006528, 0006529 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm. Theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, do ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006525, 0006526 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm được trả lại cho ông H, bà T.

*Vì các lẽ trên!*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 188; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 147; Điều 273; điểm c khoản 1 Điều 2017; khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 103/2015/Q13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 106; 108; 109; điểm b khoản 1 Điều 122; 127; 128; 136; 137; 342; 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 9; Điều 106; Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 các đồng nguyên đơn gồm: Ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O và cụ Đỗ Thị T1 đối với bị đơn Ngân hàng TMCP C2 (C2) về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp”.

[2] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Bên thế chấp là ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/HĐTC ngày 07/12/2010 giữa Bên thế chấp là Hộ bà Đỗ Thị T1 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3] Buộc bị đơn Ngân hàng TMCP C2 (C2) phải giải chấp trả lại cho nguyên đơn ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 092471 vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00266 do UBND thành phố Y cấp ngày 12/5/2005 đứng tên ông Hà Đức T2 và bà Hà Thị Mai O1;

[4] Buộc bị đơn Ngân hàng TMCP C2 (C2) phải giải chấp trả lại cho nguyên đơn cụ Đỗ Thị T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 347889 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00171 QSDĐ/53 QĐUBT do UBND tỉnh Y cấp ngày 27/4/1998 cho Hộ bà Đỗ Thị T1.

[5] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu Tòa án tuyên các Hợp đồng thế chấp và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Ngô Văn H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y và Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC ngày 08/12/2010 giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh Y;

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ngân hàng TMCP C2 phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Hà Đức T2, bà Hà Thị Mai O và cụ Đỗ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận.

Trả lại ông Hà Đức T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006528 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm;

Trả lại bà Hà Thị Mai O số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số Biên lai thu số 0006529 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm;

Trả lại cụ Đỗ Thị T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số Biên lai thu số 0006527 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm;

Trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006525 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm;

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí 0006526 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

[7] Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Cao Văn Thắng**

