

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 58/2024/DS-ST
Ngày 28-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Lam;
2. Ông Phan Ngọc Đài;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Tuấn - Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02 đường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Thanh T, sinh năm 1983, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng - Ngân hàng N, địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- Bị đơn: Ông Phan Văn T, bà Lê Thị S; trú tại: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (ông T vắng mặt; bà S xin xét xử vắng mặt);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phan Thị Thanh L; sinh năm 1989; anh Phan Văn X, sinh năm 1992; chị Phan Thị Thanh V, sinh năm 1998; chị Phan Thị Thanh L1, sinh năm 1999; cùng trú tại: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (anh X có mặt, còn lại vắng mặt);

2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện N; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện: Ông Hồ Lý T – chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã L; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (đề nghị xét xử vắng mặt);

3. Ủy ban nhân dân xã G, huyện N; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện: Ông Phan Phước H – chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã G; địa

chỉ: Thôn T, xã G, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (đề nghị xét xử vắng mặt);

4. Bà Đỗ Thị B; trú tại: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vương Thanh T trình bày:

Ngày 27/8/2014, ông Phan Văn T, bà Lê Thị S ký với Ngân hàng N hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 21 tháng (thời hạn trả gốc vào ngày 27/05/2016), lãi suất là 12%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi vay trong hạn, mục đích vay chăm sóc cà phê, đào giếng, mua máy cày, trồng tiêu, làm sân phơi.

Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông T, bà S ký với ngân hàng 02 hợp đồng thế chấp, cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N theo GCNQSD đất số BB168975 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2013 cho hộ ông Phan Văn T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N theo GCNQSD đất số BQ795030 do UBND huyện N cấp ngày 30/12/2013 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà S đã trả được tiền lãi tới ngày 01/10/2014. Từ ngày 02/10/2014 cho tới nay ông T, bà S chưa trả được tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng.

Do ông T, bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T, bà S phải trả cho ngân hàng tổng số tiền: 1.362.389.041 đồng, trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 600.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 262.389.041 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2024).

Ngoài ra, ông T, bà S còn phải chịu lãi suất chậm trả kể từ ngày 29/09/2024 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 ngày 27/8/2014.

Trường hợp bà ông T, bà S không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà S thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo đơn phản tố và tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Lê Thị S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N là do vợ chồng ông T bà S nhận chuyển nhượng. Ngày 30/12/2013 thì được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BB168975 cho hộ ông Phan Văn T.

Nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N là do vợ chồng ông T bà S nhận chuyển nhượng. Ngày 28/11/2013 thì được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BQ795030 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

Ngày 27/8/2014, ông Phan Văn T ký với Ngân hàng N hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thì bà Lê Thị S hoàn toàn

không biết và không ký vào hợp đồng tín dụng nêu trên. Chữ ký “Lê Thị S” trong hợp đồng tín dụng hoàn toàn không phải do bà S trực tiếp ký và viết ra.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014, ông T ký với Ngân hàng N để thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N, thì bà Lê Thị S hoàn toàn không biết và không ký vào hợp đồng thế chấp nêu trên. Chữ ký “Lê Thị S” trong hợp đồng thế chấp hoàn toàn không phải do bà S trực tiếp ký và viết ra. Hơn nữa, các tài sản nêu trên cấp cho hộ gia đình, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất cháu Phan Thị Thanh L, sinh năm 1989 và cháu Phan Văn X, sinh năm 1992 đều đã trên 18 tuổi nhưng cũng không biết và không tham gia vào các giao dịch nêu trên.

Nay, bà S yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N với ông Phan Văn T, bà Lê Thị S vô hiệu.

Bà Lê Thị S không ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng nên ông Phan Văn T phải trả toàn bộ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 ngày 27/8/2014 cho ngân hàng.

- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Thanh L, anh Phan Văn X trình bày:

Chị L, anh X là con của ông Phan Văn T với bà Lê Thị S. Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N là do vợ chồng ông T bà S nhận chuyển nhượng. Ngày 30/12/2013 thì được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BB168975 cho hộ ông Phan Văn T. Nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N là do vợ chồng ông T bà S nhận chuyển nhượng. Ngày 28/11/2013 thì được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BQ795030 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

Cụ thể việc ông Phan Văn T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng với ngân hàng N thì bà S, chị L, anh X đều không biết.

Chữ ký “Lê Thị S” trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều không phải do bà Lê Thị S ký.

Các thửa đất nêu trên đã được cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình. Thời điểm thế chấp chị L, anh X đã đủ 18 tuổi nhưng khi xác lập hợp đồng thế chấp chị L, anh X không biết và không ký vào hợp đồng thế chấp. Ngân hàng cho vay nhưng không tiến hành thẩm định thực tế các thửa đất nêu trên.

Nay, chị L, anh X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng vì bà S, anh X, chị L không biết và không ký vào các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S đề nghị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì anh X, chị L đồng ý với yêu cầu phản tố của bà S.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện UBND xã L, huyện N trình bày:* Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ và sổ chứng thực hợp đồng giao dịch năm 2014 xác định: Hồ sơ lưu trữ hiện tại không có nhưng có vào sổ chứng thực hợp đồng thế chấp số 232/01/2014-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25/8/2014 theo quy định. Cán bộ Tư pháp theo dõi việc chứng thực hợp đồng nêu trên là ông Lê Đình H hiện nay đã chết. Vậy, UBND xã L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện UBND xã G, huyện N trình bày:* Đối với hợp đồng thế chấp số 5227LCP201401455 ngày 17/4/2014 được UBND xã G chứng thực số 142, quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/4/2014. Ủy ban nhân dân xã đã thực hiện chứng thực hợp đồng đúng với quy định tại Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ bản gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký; Nghị định số 04/2012/NĐ-CP ngày 20/01/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 5 của Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đại diện Ủy ban nhân dân xã G xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

- *Quá trình tham gia tố tụng bà Đỗ Thị B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:* Giữa bà B với ông T có mối quan hệ làm ăn, buôn bán với nhau. Ông T nợ bà B số tiền 130.000.000 đồng nhưng đến hạn ông T không trả. Ngày 27/8/2014, ông T có gọi bà B đến ngân hàng N để nhờ tý việc. Khi đến ngân hàng thì ông T nói bà B ký chữ ký “Lê Thị S” vào một số giấy tờ tại ngân hàng, ký xong thì ông T mới trả số tiền 130.000.000 đồng còn nợ của bà B. Do đó, bà B đã ký chữ ký “Lê Thị S” vào các giấy tờ ông T đưa tại ngân hàng N. Khi ký thì bà B không đọc rõ nội dung giấy tờ nêu trên.

Sự việc xảy ra là do ông Phan Văn T lừa dối bà B ký tên “Lê Thị S” vào các giấy tờ vay vốn tại ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thì bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T cố tình lừa dối thì ông T phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông Phan Văn T đều vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.*

- *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk giám định chữ ký, chữ viết “Lê Thị S” trong các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị đăng ký thế chấp so với các mẫu chữ ký so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không. Tại kết luận giám định số 1125/KL-KTHS ngày 09/8/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết “Lê Thị S” trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết “Lê Thị S” trên các tài liệu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.*

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai và ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Đề nghị HĐXX, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S.

Buộc ông Phan Văn T phải trả cho Ngân hàng N số tiền 1.362.389.041 đồng, trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 600.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 262.389.041 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2024).

Tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 29/9/2024 với mức lãi suất đã thỏa thuận hợp đồng tín dụng cho đến khi ông T thanh toán toàn bộ các khoản nợ cho ngân hàng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N với ông Phan Văn T, bà Lê Thị S vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N phải trả lại cho ông Phan Văn T, bà Lê Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB168975 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2013 cho hộ ông Phan Văn T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ795030 do UBND huyện N cấp ngày 30/12/2013 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S

Về án phí: Bị đơn ông Phan Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện N, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Văn T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 27/8/2014, ông Phan Văn T, bà Lê Thị S ký với Ngân hàng N hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 21 tháng, lãi suất là 12%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi vay trong hạn, mục đích vay chăm sóc cà phê, đào giếng, mua máy cày, trồng tiêu, làm sân phơi.

Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông T, bà S ký với ngân hàng 02 hợp đồng thế chấp, cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N theo GCNQSD đất số BB168975 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2013 cho hộ ông Phan Văn T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N theo GCNQSD đất số BQ795030 do UBND huyện N cấp ngày 30/12/2013 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà S đã trả được tiền lãi suất tới ngày 01/10/2014. Từ ngày 02/10/2014 cho tới nay ông T, bà S chưa trả được tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Xét đồng tín dụng số 5227LAV201402609 ngày 27/8/2014 giữa ông Phan Văn T, bà Lê Thị S ký với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Buôn Hồ - chi nhánh Ea Tóh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị S cho rằng không ký vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hoàn toàn không biết việc thế chấp tài sản để vay tiền của ngân hàng. Điều này phù hợp với lời khai của bà Đỗ Thị B đã thừa nhận ngày 27/8/2014, ông T có gọi bà B đến ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Ea Tóh để giả mạo bà Lê Thị S (vợ ông T) ký chữ ký “Lê Thị S” vào giấy tờ vay vốn tại ngân hàng. Mặc dù, quá trình giải quyết vụ án ông Phan Văn T cố tình trốn tránh không đến Tòa án làm việc nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2017 tại Công an xã Phú Lộc đối với ông Phan Văn T (BL số 90, 91) xác định việc thế chấp QSD đất của hộ gia đình để vay số tiền 500.000.000 đồng tại ngân hàng thì bà Lê Thị S (vợ ông T) và các con không biết, quá trình ký hồ sơ vay thì ông T đã nhờ bà Đỗ Thị B giả danh bà S (vợ ông T) ký vào hồ sơ vay tại Ngân hàng. Số tiền vay ông T sử dụng vào mục đích cá nhân, bà S và các con đều không biết.

Mặt khác, tại kết luận giám định số 1125/KL-KTHS ngày 09/8/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết “Lê Thị S” trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết “Lê Thị S” trên các tài liệu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.

Do đó, có căn cứ để xác định bà Lê Thị S không ký vào hợp đồng tín dụng và hoàn toàn không biết việc ông Phan Văn T vay Ngân hàng N số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 27/8/2024. Số tiền vay ông T sử dụng vào mục đích cá nhân.

Tại Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định:

1. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

2. Tài sản chung của vợ chồng được chi dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện các nghĩa vụ chung của vợ chồng.

3. Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản

chung đã được chia để đầu tư kinh doanh riêng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.

Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T, bà S phải trả cho ngân hàng tổng số tiền: 1.362.389.041 đồng, trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 600.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 262.389.041 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2024) là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần buộc một mình ông Phan Văn T phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền: 1.362.389.041 đồng, trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 600.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 262.389.041 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2024).

Ngoài ra, ông Phan Văn T còn phải chịu lãi suất chậm trả kể từ ngày 29/9/2024 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 ngày 27/8/2014.

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N với ông Phan Văn T, bà Lê Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về hình thức của hợp đồng: Các hợp đồng thế chấp đều được lập thành văn bản và có chứng thực của UBND xã nơi có bất động sản thế chấp. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 59 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực: *“Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực, riêng trang cuối phải có chữ ký đầy đủ; số lượng trang phải được ghi vào cuối văn bản; văn bản công chứng, văn bản chứng thực có từ 2 tờ trở lên phải được đóng dấu giáp lai, có từ 10 tờ trở lên còn phải được đục lỗ, khâu gáy và gấn xi”*. Việc Ủy ban nhân dân xã L và xã G chứng thực hai hợp đồng nêu trên nhưng không có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực ở từng trang là vi phạm về mặt hình thức. Ngoài ra, đối với hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND xã G không đóng dấu giáp lai khi văn bản chứng thực có từ 02 tờ trở lên là vi phạm về mặt hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng: Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 8746m², tọa lạc tại xã G, huyện N, ngày 30/12/2013 đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BB168975 cho hộ ông Phan Văn T. Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 52, diện tích 2292,2m², tọa lạc tại xã L, huyện N, ngày 28/11/2013 đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BQ795030 cho ông Phan Văn T, bà Lê Thị S. Hợp đồng thế chấp được xác lập vào các ngày 17/4/2014 và ngày 25/8/2014, thời điểm thế chấp hộ gia đình của ông T, bà S gồm có các con: Chị Phan Thị Thanh L, sinh năm 1989, anh Phan Văn X, sinh năm 1992, chị Phan Thị Thanh V, sinh ngày 18/9/1998 đều đã đủ 15 tuổi.

Tại khoản 2 Điều 109 BLDS 2005 quy định: *“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”*.

Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng thế chấp thì chị L, anh X, chị V đều không biết và không ủy quyền cho ông T thực hiện giao dịch nêu trên.

Ngoài ra, như phân tích tại [2.2] ở trên xác định bà Lê Thị S không ký vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hoàn toàn không biết việc ông T thế chấp QSD đất cấp cho hộ gia đình để vay tiền của ngân hàng. Số tiền vay ông T sử dụng vào mục đích cá nhân.

Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp vi phạm điều cấm của luật, trái với đạo đức xã hội.

Điều 122 BLDS 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

...”

Điều 127 BLDS 2005 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu:

“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”.

Do hợp đồng thế chấp vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức. Nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014 được UBND xã T chứng thực số 142, quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/4/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014 được UBND xã L chứng thực số 232, quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25/8/2024.

Do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên cần buộc Ngân hàng N phải trả lại cho ông Phan Văn T, bà Lê Thị S: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB168975 do UBND huyện N cấp ngày 30/12/2013 cho hộ ông Phan Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ795030 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2013 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn T phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng N được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Phan Văn T.

Bà Lê Thị S phải chịu 1.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký. Bà Lê Thị S đã nộp đủ và không phải nộp thêm.

[4] Về án phí: Do buộc ông Phan Văn T phải trả nợ cho ngân hàng nên bị đơn ông Phan Văn T phải chịu $[36.000.000 \text{ đồng} + (1.362.389.041 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 52.872.000 \text{ đồng}$ (lần tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S nên nguyên đơn ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Khấu trừ vào số tiền 25.386.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002557 ngày 23/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ngân hàng N được nhận lại số tiền 25.086.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011671 ngày 02/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của BLDS năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Điều 109; Điều 122; Điều 128; Điều 137 BLDS năm 2005; Điều 27; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình 2000;
- Căn cứ Điều 59 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N.

Buộc bị đơn ông Phan Văn T phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền: 1.362.389.041 đồng (*Một tỉ, ba trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín ngàn, không trăm bốn một đồng*), trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 600.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 262.389.041 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2024).

Ông Phan Văn T còn phải chịu lãi suất đối với số tiền còn nợ kể từ ngày 29/9/2024 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng với mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5227LAV201402609 ngày 27/8/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201400906 ngày 17/4/2014 được UBND xã G chứng thực số 142, quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/4/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5227LCP201401455 ngày 25/8/2014 được UBND xã L chứng thực số 232, quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25/8/2024 vô hiệu.

3. Buộc Ngân hàng N trả lại cho ông Phan Văn T, bà Lê Thị S: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB168975 do UBND huyện N cấp ngày 30/12/2013 cho hộ ông Phan Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ795030 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2013 cho hộ ông Phan Văn T, bà Lê Thị S.

Ngân hàng cùng với ông T, bà S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xóa thế chấp đối với các Quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn T phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng N được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Phan Văn T.

Bà Lê Thị S phải chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Bà Lê Thị S đã nộp đủ và không phải nộp thêm.

5. Về án phí: Bị đơn ông Phan Văn T phải chịu 52.872.000 đồng (*Năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi hai ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Nguyên đơn Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Khấu trừ vào số tiền 25.386.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002557 ngày 23/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ngân hàng N được nhận lại số tiền 25.086.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn đồng*) tạm ứng án phí.

Bị đơn bà Lê Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011671 ngày 02/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã, phường và nơi họ cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng (02);
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
-;
- Lưu HS.

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

(*Đã ký*)

Trương Xuân Hải