

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 16/2025/DS-PT

Ngày: 07-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 430/2024/DS-PT ngày 15/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 472/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q1; địa chỉ: Tầng 1, 2 Tòa nhà S, số A, đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1998, bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Đỗ Quang Đ; địa chỉ liên hệ: Tầng F, tòa nhà P, số B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Tấn Huỳnh A, sinh năm 1962 và bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1961; cùng trú tại: Số B, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Bà Tấn Huỳnh Anh T2, sinh năm 1991; trú tại: Số B, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2: Ông Dương Quốc H, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: tổ A, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số D, đường T, TTHC D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1972 - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ liên hệ: Nhà số D, đường T, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Quách Kiếm S, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: tổ D, Ấp Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình T thống nhất trình bày:

Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là Ngân hàng Q1) đã ký với ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 5521222.22 ngày 17/8/2022 với nội dung: Ngân hàng Q1 cho ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 vay số tiền 3.535.000.000 đ (ba tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu đồng); mục đích vay vốn: Bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 797, tờ bản đồ số 47, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 09/9/2022, ngân hàng Q1 đã giải ngân cho ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5521222(1).22 với số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) theo yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng; thời hạn vay: 100 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/01/2031; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.9%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.7%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc hàng tháng vào ngày 09, mỗi tháng trả 31.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 09/10/2022. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 09, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 09/10/2022. Ngày trả phí theo quy định của ngân hàng Q1 từng thời kỳ.

Ngày 10/9/2022, Ngân hàng Q1 đã giải ngân cho ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 5521222(2).22 với số tiền 435.000.000 đồng theo yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng; thời hạn vay: 100 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/01/2031, lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11.9%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.3%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 09, mỗi tháng trả 4.350.000 đồng, dư nợ gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 09/10/2022. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 09, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 09/10/2022. Ngày trả phí theo quy định của ngân hàng Q1 từng thời kỳ.

Để đảm bảo cho khoản vay cho ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1, ngày 08/9/2022 bà Tấn Huỳnh Anh T2 và ông Quách Kiếm S (vợ chồng con ông A bà T1) ký hợp đồng thế chấp số 9385592.22.618 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2236, tờ bản đồ số: 64, địa chỉ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 419401, số vào sổ cấp GCN: CS 27839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2020, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/10/2020 cho bà Tấn Huỳnh Anh T2, cập nhật thay đổi thông tin ngày 08/9/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 08/9/2022 theo số công chứng 017198, quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 07/10/2022, Ngân hàng Q1 đồng ý cấp 02 thẻ tín dụng cho ông Tấn Huỳnh A: thẻ số 513094*****0428; loại thẻ: V1; hạn mức thẻ: 150.000.000 đồng và thẻ số 513892*****2015; loại thẻ: VIB Online Plus 2in1; hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng.

Tính đến ngày 28/6/2024, ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 đã trả cho Ngân hàng Q1 số tiền tổng cộng là 195.029.806 đồng (trong đó: nợ gốc 106.050.000 đồng, nợ lãi 88.979.806 đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 đã vi phạm nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/12/2022 và đang xếp loại nợ nhóm 05 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT- NHNN của Ngân hàng N1.

Tạm tính đến ngày xét xử 28/6/2024, ông A và bà T1 còn nợ ngân hàng Q1 số tiền là 4.797.336.832đ, bao gồm:

Nợ gốc tổng cộng là 3.625.981.384đ, trong đó của hợp đồng tín dụng là 3.428.950.000đ, nợ gốc của thẻ tín dụng số 513094*****0428 là 149.671.421đ, nợ gốc của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 47.359.963đ.

Tiền lãi trong hạn của hợp đồng tín dụng là 226.962.992đ; tiền lãi quá hạn của hợp đồng tín dụng là 739.176.118 đ, tiền lãi quá hạn của thẻ tín dụng số

513094*****0428 là 88.964.513đ, tiền lãi quá hạn của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 28.281.001đ.

Phí sử dụng thẻ của thẻ tín dụng số 513094*****0428 là 48.892.977đ, phí sử dụng thẻ của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 39.077.847đ.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 trình bày:

Ngày 17/8/2022, ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng TMCP Q1 để vay số tiền 3.535.000.000đ. Số tiền này vợ chồng ông A vay cho con gái là Tấn Huỳnh Anh T2 để đầu tư làm ăn. Để đảm bảo cho khoản vay con gái ông A là Tấn Huỳnh Anh T2 có thể chấp cho ngân hàng căn nhà diện tích 107,2m², thuộc thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời ông A có được cấp 2 thẻ tín dụng với số tiền hạn mức 150.000.000đ và 50.000.000đ. Nay Ngân hàng khởi kiện ông bà đồng ý trả nhưng đề nghị Ngân hàng cho thời gian để gia đình sắp xếp.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2 và người đại diện hợp pháp của bà T2 trình bày:

Vào năm 2022 gia đình bà T2 vay thế chấp tài sản với Ngân hàng Q1 là sự việc có thực, đây là căn nhà duy nhất cũng như tài sản duy nhất của gia đình. Bà T2 xin thừa nhận số nợ vay như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Số tiền vay này bà T2 đầu tư vào kinh doanh, nhưng do công ty của bà T2 mở đúng vào thời điểm dịch bệnh kéo theo nền kinh tế suy thoái nên gia đình lâm vào cảnh nợ nần bế tắc chưa phục hồi được công việc cũng như kinh tế. Gia đình bà T2 đã liên hệ với Ngân hàng nhờ hỗ trợ cho giãn nợ, gia hạn nợ, miễn giảm lãi phí phạt nhưng ngân hàng không chấp nhận. Do đó, bà T2 xin Tòa án gia hạn thời gian giải quyết để bà T2 thu xếp bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 25/01/2024, bà T2 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 9385592.22.618 ngày 08/9/2022 giữa Ngân hàng với bà T2 và ông S là vô hiệu, đồng thời buộc Ngân hàng trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2.

Ông Quách Kiêm S được Toà án triệu tập tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2024/DS-ST ngày 28/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1.

1.1 Buộc ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền nợ phát sinh tính đến ngày 28/6/2024 là 4.797.336.832đ (bốn tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng), bao gồm: Nợ gốc của hợp đồng tín dụng là 3.428.950.000đ, nợ gốc của thẻ tín dụng số 513094*****0428 là 149.671.421đ, nợ gốc của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 47.359.963đ; tiền lãi trong hạn của hợp đồng tín dụng là 226.962.992đ, tiền lãi quá hạn của hợp đồng tín dụng là 739.176.118 đ, tiền lãi quá hạn của thẻ tín dụng số 513094*****0428 là 88.964.513đ, tiền lãi quá hạn của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 28.281.001đ; phí sử dụng thẻ của thẻ tín dụng số 513094*****0428 là 48.892.977đ, phí sử dụng thẻ của thẻ tín dụng số 513892*****2015 là 39.077.847đ.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp khi bản án có hiệu lực thi hành mà ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2236, tờ bản đồ số: 64, địa chỉ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 419401, số vào sổ cấp GCN: CS 27839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2020, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/10/2020 cho bà Tấn Huỳnh Anh T2, cập nhật thay đổi thông tin ngày 08/9/2022. Giá trị quyền sử dụng đất khi phát mãi được dùng để bảo đảm thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q1. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông A và bà T1 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 208/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tấn Huỳnh Anh T2 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 9385592.22.618 ngày 08/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Tấn Huỳnh Anh T2, ông Quách Kiêm S là vô hiệu; buộc trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 64,

đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích thửa đất 107,2m² cho bà Tấn Huỳnh Anh T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Tấn Huỳnh Anh T2 là ông Dương Quốc H trình bày: Thứ nhất, đối với nội dung thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho người thứ ba, theo quy định của pháp luật thì chỉ cho phép cá nhân dùng tài sản của chính mình để bảo đảm nghĩa vụ. Trong khi đó, bà T2 ông S đã dùng tài sản của mình để thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho ông A, bà T1 là không phù hợp. Thứ hai, trong hợp đồng thế chấp thế chấp cũng không có chữ ký của người có nghĩa vụ trả nợ là ông A, bà T1. Thứ ba, bản chất của quan hệ giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà T2, ông S, ông A, bà T1 là quan hệ bảo lãnh nhưng các bên không ký hợp đồng bảo lãnh mà ký hợp đồng thế chấp là trái quy định của pháp luật đối với các tổ chức tín dụng. Do đó, bà T2 và đại diện hợp pháp cho rằng Hợp đồng thế chấp số 9385592.22.618 ngày 08/9/2022 là vô hiệu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quá trình xét xử, sau khi xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện hợp pháp của các đương sự có mặt, đại diện bà T2 cho rằng hợp đồng thế chấp không có chữ ký của ông A, bà T1 và quan hệ thực tế giữa Ngân hàng và bà T2 là bảo lãnh chứ không phải thế chấp. Tuy nhiên, đại diện Viện kiểm sát xét thấy bà T2, ông S đã đồng ý ký thế chấp quyền sử dụng đất có liên quan trong vụ án, thừa nhận việc ông A, bà T1 vay để cho bà T2, ông S đầu tư và sử dụng. Hợp đồng thế chấp được ký kết tự nguyện, có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật và bà T2 và đại diện hợp pháp cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh với cơ quan công an tại địa phương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quách Kiếm S vẫn còn cư trú tại địa chỉ theo hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, ông Quách Kiếm S không chấp hành pháp luật tố tụng, vắng mặt dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Đại diện hợp pháp của bà T2 là ông Dương Quốc H cho rằng Tòa án phải hoãn phiên tòa là không phù hợp. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Kiếm S theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ:

Ngày 17/8/2022, vợ chồng ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5521222.22 với Ngân hàng TMCP Q1; mục đích vay vốn: Bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 797, tờ bản đồ số 47, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 09/9/2022 và ngày 10/9/2022, vợ chồng ông A bà T1 lần lượt ký Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5521222(1).22 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5521222(2).22 với Ngân hàng TMCP Q1; mục đích: bù đắp chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất 797, tờ bản đồ số 47, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy, hình thức và nội dung của các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Đồng thời, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết các văn bản trên. Do đó, các Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp:

Vào ngày 08/9/2022, vợ chồng bà Tấn Huỳnh Anh T2 và ông Quách Kiếm S đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9385592.22.618 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng Q1. Trong đó, nghĩa vụ bảo đảm là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của ông Tấn Huỳnh A và bà Lê Thị Thu T1 hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng lẻ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp; và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 64, địa chỉ tại Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích 107,2m² và các đối tượng khác theo Điều 3.1 của Hợp đồng thế chấp.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, là phù hợp theo Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-

CP về đăng ký biện pháp bảo đảm. Đồng thời, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết các văn bản trên. Do đó, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành.

[3] Xét thấy, bà Tấn Huỳnh Anh T2 và đại diện hợp pháp kháng cáo cho rằng pháp luật dân sự chỉ cho phép cá nhân, tổ chức dùng tài sản của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của chính người có nghĩa vụ; trong vụ việc này, bà T2 và ông S không có quyền để đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất số 2236, tờ bản đồ số 64, địa chỉ tại Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của ông A và bà T1. Tuy nhiên, điều này là không phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ theo khoản 1 Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015, “*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)*”. Theo đó, luật không hạn chế việc dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác. Do đó, việc bên thế chấp là bà T2 và ông S dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của ông A và bà T1 đối với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q1 là phù hợp theo quy định của luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 9385592.22.618 ngày 08/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Tấn Huỳnh Anh T2, ông Quách Kiếm S là vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP Q1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích thửa đất 107,2m² cho bà Tấn Huỳnh Anh T2. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T3 chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 317, 319 và 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 167 của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Huỳnh Anh T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tấn Huỳnh Anh T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0001228 ngày 18/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng