

Bản án số: 07/2023/KDTM - PT

Ngày: 29/12/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy

*Các thẩm phán:* Ông Bằng Công Hiệp và ông Lê Quý My

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:** Bà Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 và ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/KDTM - PT ngày 06/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V3)

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà SailingTower - A P, phường B, Quận A, TP Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C; số D T, Đ, TP.

**Đại diện theo ủy quyền:** Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1982 và Ông Lê V1, sinh năm 1957; Cùng chức vụ: Cán bộ phòng thu hồi nợ - KHDN - Ngân hàng TMCP Q, (theo Giấy ủy quyền số 089832.23 ngày 07/7/2023), có mặt.

**Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2

Địa chỉ: X, Phường C, TP., tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, Giám đốc, vắng mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 và ông Đặng Minh L, sinh năm 1958 (chồng bà N).

Đều ĐKKHKT: TDP X, phường C, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên; Đăng ký tạm trú tại: Thôn C, xã C, thị xã S, thành phố Hà Nội (đều vắng mặt)

2. Ông Dương Văn V2, sinh năm 1957 và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1958

Đều ĐKHKTT: TDP V, phường P, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (đều có mặt).

3. Ông Dương Văn H, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1966; Đều ĐKHKTT: TDP V, phường P, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (ông H vắng mặt, bà O có mặt)

Đại diện theo ủy quyền cho ông bà V2 - Đ và ông H - bà O: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, K, thành phố L, tỉnh Lào Cai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà V2 - Đ và ông H - bà O: Ông Nguyễn Đình K sinh năm 1959 - Luật sư Văn phòng L3, Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt.

4. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1961 và ông Hoàng Xuân T1, sinh năm 1951 (chồng bà N1), đều có mặt

ĐKHKTT: TDP T, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên

5. Ông Đào Văn H2, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Lan H3, sinh năm 1981 (bà H3 có văn bản ủy quyền cho ông H2)

Đều ĐKHKTT: TDP T, phường P, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (ông H2 có mặt, bà H3 vắng mặt);

6. Anh Dương Văn T2, sinh năm 1984 và chị Ngô Thị H4, sinh năm 1984  
Trú tại: TDP X, phường C, thành phố S, Thái Nguyên (đều vắng mặt)

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S

Đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Tuấn A - Chức vụ: Phó Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt

8. Văn phòng công chứng phía Nam thành phố - tỉnh T;

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T3; có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm: Ngày 19/5/2012 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (V3) - Chi nhánh T6 (sau đây gọi là Ngân hàng), khởi kiện Công ty TNHH L2, người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị N phải trả tiền vay cho Ngân hàng, theo hợp đồng tín dụng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0051DN/HĐTD/34/11, với hạn mức là 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn hiệu lực của hợp đồng hạn mức từ ngày 05/5/2011 đến ngày 14/4/2012, thời hạn vay theo thời hạn của từng kế ước nhận nợ; mỗi kế ước không quá 04 tháng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân phối đồ uống. Lãi suất vay áp dụng tại từng thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc cuối mỗi kế ước, trả nợ lãi hàng tháng.

Ngân hàng V3 - Chi nhánh T6 đã giải ngân cho Công ty L2 tổng số tiền là 5.750.000.000 đồng theo các kế ước nhận nợ sau:

- Kế ước nhận nợ số 0051DN.07/KUNN/34/11 ngày 09/9/2011, số tiền là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày 09/9/2011, lãi suất vay 21%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 0051DN.08/KUNN/34/11 ngày 14/9/2011, số tiền là 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày 14/9/2011, lãi suất vay 21%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 0051DN.09/ KUNN /34/11 ngày 22/9/2011, số tiền là 1.400.000.000 đồng. Thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày 22/9/2011, lãi suất vay 20%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 0051DN.10/ KUNN /34/11 ngày 30/9/2011, số tiền là 850.000.000 đồng. Thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày 30/9/2011, lãi suất vay 21%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 0051DN.11/ KUNN/34/11 ngày 22/10/2011, số tiền là 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày 22/10/2011, lãi suất vay 21,5%/năm;

Phương thức trả nợ cho các hợp đồng trên: trả nợ gốc cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng các thửa đất số:

1. Thửa đất số 84b, TĐĐ 62-IV (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 120,8m<sup>2</sup>); thửa đất số 43, diện tích 1.030m<sup>2</sup>; thửa 154, diện tích 1.208m<sup>2</sup> đều cùng TĐĐ 75-I là loại đất hai lúa; thửa 106, tờ bản đồ 75-III, diện tích 910m<sup>2</sup> đất hai lúa có địa chỉ phường C, thị xã S (nay là phường P, Tp S, Thái Nguyên), tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056, số vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H. Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà theo giấy phép xây dựng số 78/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2006 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011, số công chứng 1378 quyền số 01 ngày 13/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 13/5/2011.

2. Thửa đất số 84a, TĐĐ 62-IV, diện tích 494m<sup>2</sup> (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 294m<sup>2</sup>); Thửa 81, diện tích 236m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là loại đất màu; thửa đất số 83, diện tích 344m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là đất ao, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951, số vào sổ 00233 QSDĐ/Q1 do UBND thị xã S (nay là Tp S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 03 tầng theo Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 05/10/2006 của UBND thị xã S và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011; số công chứng 1241 quyền số 01 ngày 05/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 06/5/2011.

3. Thửa đất số 223g, diện tích 60m<sup>2</sup> đất (T), thửa đất số 223h, diện tích 161m<sup>2</sup> đất vườn, TĐĐ 75-II, diện tích 221m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ914909, số vào sổ 00247A do UBND thị xã S cấp ngày

01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2, có địa chỉ phường P, thị xã S, Thái Nguyên (nay là TDP T, phường P, Tp S, tỉnh Thái Nguyên). Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy phép xây dựng số 314/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 20/6/2008; tổng diện tích sàn 180m<sup>2</sup>.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011; số công chứng 1562 quyền số 01 ngày 25/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 26/5/2011.

4. Thửa đất số 42, tờ bản đồ 63-III, diện tích 71m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ Phường C, thị xã S (nay là TDP X, phường C, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số D0064900; số vào sổ 06195 QSDĐ/XM do UBND thị xã S cấp ngày 20/9/1994 mang tên bà Nguyễn Thị N.

Hợp đồng thế chấp số 0051DN.02/HĐTC/34/11 ngày 10/5/2011, số công chứng 1350 quyền số 01 ngày 10/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Đặng Minh L và bà Nguyễn Thị N). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 13/5/2011.

5. Thửa đất số 14B; 13, tờ bản đồ 51-II, diện tích 960m<sup>2</sup> ( trong đó đất ở nông thôn 200m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm 180m<sup>2</sup>; đất ao: 580 m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm T, xã T, thị xã S (nay là TDP T, phường B, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AK 223975, số vào sổ 01252H do UBND thị xã S cấp ngày 05/8/2008 mang tên bà Hoàng Thị N1. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 01 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD do UBND xã T, thị xã S cấp ngày 22/10/2010.

Hợp đồng thế chấp số 0039DN.01/HĐTC/34/11 ngày 14/4/2011, số công chứng 987 quyền số 01 ngày 14/4/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Hoàng Xuân T1 và bà Hoàng Thị N1). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 14/4/2011.

Do Công ty TNHH L2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng V3 khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH L2 phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 14/8/2023 là: 27.801.128.967 đồng. Trong đó

- + nợ gốc: 5.750.000.000 đồng
- + nợ lãi trong hạn: 323.466.467 đồng
- + nợ lãi quá hạn: 21.727.662.500 đồng

Trường hợp Công ty L2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng V3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như nêu trên để đảm bảo thu hồi vay nợ cho Ngân hàng V3.

**\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V2, bà Lê Thị Đ; đại diện theo ủy quyền cho bà Đ, ông V2; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ, ông V2 trình bày:**

Ngày 20/3/2011 bà Nguyễn Thị N là giám đốc Công ty TNHH L2 có đến gia đình ông V2, bà Đ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A224951 do

UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2 để vay vốn Ngân hàng. Hai bên có viết biên bản cho mượn tài sản có chữ ký của bà Nguyễn Thị N giám đốc Công ty TNHH L2 và bên cho mượn tài sản là ông Dương Văn V2, bà Lê Thị Đ với nội dung: đồng ý cho bà N giám đốc công ty mượn tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ B để vay Ngân hàng số tiền là 300.000.000đồng, thời hạn mượn 04 tháng từ ngày 20/3/2011 đến ngày 30/7/2011.

Ngày 05 tháng 05 năm 2011 ông V2, bà Đ đến Công ty L2 để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0051DN.01/HĐTC/34/11, lúc đó có mặt ông X là cán bộ Ngân hàng cùng với bà Đ và bà N, còn ông V2 đến ký trước rồi về, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp bà Đ có đọc nội dung hợp đồng là thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 84a, tờ bản đồ 62-IV của gia đình ông, bà V2, Đ để đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Sau đó khoảng thời gian ngắn thì có cô L1 là cán bộ của Văn phòng công chứng phía Nam thành phố đến yêu cầu ông V2, bà Đ lẫn tay vào hợp đồng thế chấp. Lúc đó bà Đ có được đọc lại hợp đồng thế chấp vẫn có nội dung là đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000đồng. Tuy nhiên khi Ngân hàng thông báo thu hồi nợ xấu thì ông V2, bà Đ mới biết số tiền vay là 1.500.000.000 đồng. Khi ông V2, bà Đ yêu cầu thì Ngân hàng lại cung cấp 01 hợp đồng thế chấp ngày 05/5/2011 với số tiền cho vay là 2.593.000.000 đồng, nhưng chỉ có chữ ký ở trang lẻ, không có chữ ký ở trang chẵn của văn bản. Còn Phòng công chứng phía Nam thành phố cung cấp 01 Hợp đồng thế chấp cùng số, ngày, tháng nhưng số tiền cho vay là 1.500.000.000 đồng, cũng chỉ có chữ ký ở trang lẻ, trang chẵn liên quan đến số tiền vay thì không có chữ ký.

Ông V2, bà Đ chưa bao giờ gặp ông Trần Văn M là công chứng viên của Văn phòng C thành phố, việc này đã được Sở Tư pháp tỉnh Thái nguyên có kết luận về những việc làm có sai phạm của ông M trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Hồ sơ thế chấp có những điểm mâu thuẫn như: Hợp đồng thế chấp ngày 05/5/2011; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP S xác nhận ngày 06/5/2011; T4 bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Văn V2 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ghi ngày 04/5/2011.

Ông V2, bà Đ có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án: *Tuyên vô hiệu đối với Văn bản công chứng số 1241 quyển số 01 ngày 05/5/2011; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011 do công chứng viên ông Trần Văn M, Văn phòng C lập; Hủy đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP S tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Văn V2 ngày 04/5/2011 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình. Ông, bà có chấp nhận thanh toán số tiền 300.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu với bà N, nhưng nay không nhất trí thanh toán nữa.*

**\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị O; đại diện theo ủy quyền cho bà O, ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà O, ông H trình bày:**

Ngày 03/5/2011 bà Nguyễn Thị N là giám đốc Công ty TNHH L2 có đến gia đình bà O, ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H để vay vốn Ngân hàng. Hai bên có viết biên bản cho mượn tài sản có chữ ký của bà Nguyễn Thị N giám đốc Công ty TNHH L2 và bên cho mượn tài sản là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O với nội dung: đồng ý cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056 để thế chấp vay vốn Ngân hàng số tiền là 200.000.000đồng.

Ngày 13 tháng 05 năm 2011 nhân viên công chứng đến tại nhà ông H, bà O để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0051DN.04/HĐTC/34/11, lúc đó có bà N, ông H, bà O và chị L1 là cán bộ của Văn phòng C, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp, bà O có đọc nội dung hợp đồng là thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình để đảm bảo cho số tiền vay 200.000.000đồng theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Văn phòng công chứng cung cấp 01 hợp đồng thế chấp ngày 13/05/2011 với số tiền cho vay là 1.800.000.000 đồng, chỉ có chữ ký của ông H, bà O ở trang lẻ, trang chẵn liên quan đến số tiền vay thì không có chữ ký. Ngoài ra còn 01 hợp đồng thế chấp khác cùng số, ngày, tháng, năm nhưng có số tiền vay cao nhất là 2.584.000.000 đồng.

Ông H, bà O chưa bao giờ gặp ông Trần Văn M là công chứng viên của Văn phòng C, việc này đã được Sở tư pháp tỉnh Thái nguyên có kết luận về những việc làm có sai phạm của ông M trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056, số vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H bao gồm 04 thửa: Thửa đất số 84b, TĐĐ 62-IV (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 120,8m<sup>2</sup>); thửa đất số 43, diện tích 1.030m<sup>2</sup>; thửa 154, diện tích 1.208m<sup>2</sup> đều cùng TĐĐ 75-I là loại đất hai lúa; thửa 106, tờ bản đồ 75-III, diện tích 910m<sup>2</sup> đất hai lúa có địa chỉ phường C, thị xã S (nay là phường P, Tp S, Thái Nguyên), tỉnh Thái Nguyên đã được cấp. Tuy nhiên thửa đất số 154, tờ bản đồ 75-I đã được thu hồi trong dự án mở rộng Trung đoàn 209 khoảng năm 2004-2005 (trước thời điểm thế chấp). Còn những thửa ruộng khác ông bà không quản lý sử dụng và thực tế cũng không đóng thuế với Nhà nước.

Ông H, bà O có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án: *Tuyên vô hiệu đối với Văn bản công chứng số 1378 quyển số 01 ngày 13/5/2011; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011 do công chứng viên ông Trần Văn M, Văn phòng C lập; Hủy đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP S 13/5/2011 tại mục VI của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà*

O. Ông, bà có chấp nhận thanh toán số tiền 200.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu với bà N, nhưng nay không nhất trí thanh toán nữa.

**\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N1, ông Hoàng Xuân T1 trình bày:**

Ngày 09/7/2010 bà N1, ông T1 có mua thửa đất số 14b, 13, tờ bản đồ số 51-II, tại xóm T, xã T, thị xã S diện tích 960m<sup>2</sup> trong đó đất ở tại nông thôn 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 180m<sup>2</sup>, thời hạn 2053, đất ao thời hạn đến năm 2028 của bà Đặng Thị H5 và ông Hà Quốc D. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 223975 ngày 05/8/2008 mang tên bà Đặng Thị H5 và ông Hà Quốc D. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N1, ông T1 không cấp lại Giấy chứng nhận mới mà được điều chỉnh tại trang 4 và bổ sung thông tin người sử dụng là Hoàng Thị N1 tại trang 5 Giấy chứng nhận.

Năm 2010, bà N1, ông T1 có cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn kinh doanh ở Ngân hàng Q chi nhánh T6, với số vốn là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Nay ông T1, bà N1 đề nghị được nộp số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà tại Ngân hàng V3 Chi nhánh T6; tiền lãi Công ty TNHH L2 phải chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng V3. Nếu Ngân hàng không đồng ý, gia đình ông, bà không trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho Ngân hàng nữa.

**\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn H2, bà Trần Thị Lan H3:**

Ngày 24/5/2011 bà Nguyễn Thị N là giám đốc Công ty TNHH L2 có đến gia đình ông H2, bà H3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ914909 do UBND thị xã S cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2 tại thửa đất số 223g, 223h, tờ bản đồ 75-II, trong đó đất thổ cư là 60m<sup>2</sup>, đất vườn 161m<sup>2</sup>, có địa chỉ tại TDP T, phường P, thị xã S (nay là TP S) để vay vốn Ngân hàng. Hai bên có viết biên bản cho mượn tài sản có chữ ký của bà Nguyễn Thị N giám đốc Công ty TNHH L2 và bên cho mượn tài sản là ông Đào Văn H2 với nội dung: đồng ý cho bà N mượn tài sản để vay Ngân hàng số tiền là 330.000.000 đồng.

Ngày 25 tháng 05 năm 2011 ông bà đến Công ty bà N để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0051DN.05/HĐTC/34/11, lúc đó có vợ chồng ông H2 bà H3, bà N, chị L1 là cán bộ của Văn phòng C, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp ông H2 có đọc nội dung hợp đồng là thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 223g, 223h, tờ bản đồ 75-II của gia đình để đảm bảo cho số tiền vay 330.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Khi ông bà yêu cầu thì Ngân hàng cung cấp 01 hợp đồng thế chấp ngày 25/5/2011 với số tiền cho vay là 1.338.000.000 đồng, chỉ có chữ ký của ông H2 bà H3 ở trang lẻ, trang chẵn liên quan đến số tiền vay thì không có chữ ký.

Còn Phòng công chứng cung cấp 01 Hợp đồng thế chấp cùng số, ngày, tháng nhưng số tiền cho vay là 850.000.000 đồng, chỉ có chữ ký của ông H2 bà H3 ở trang lẻ, trang chẵn liên quan đến số tiền vay thì không có chữ ký.

Ông H2 bà H3 chưa bao giờ gặp ông Trần Văn M là công chứng viên của Văn phòng C, việc này đã được Sở tư pháp tỉnh Thái nguyên có kết luận về những việc làm có sai phạm của ông M trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Ông H2 có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án: *Tuyên vô hiệu đối với Văn bản công chứng số 1562 quyển số 01 ngày 25/5/2011; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011 do công chứng viên ông Trần Văn M, Văn phòng C lập; Hủy đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP S 26/5/2011 trang bỏ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.* Ông có chấp nhận thanh toán số tiền 330.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu với bà N, nhưng nay không nhất trí thanh toán nữa.

**\* Ý kiến của Văn phòng C thành phố:** Văn phòng cung cấp thông tin ông Trần Văn M, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng thế chấp đã chết vào khoảng năm 2019. Văn phòng cung cấp cho Tòa án bản sao các hợp đồng thế chấp và xác định công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

**\* Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S:** Xác định việc đăng ký thế chấp đối với các tài sản thế chấp về trình tự thủ tục được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**\* Ý kiến của anh Dương Văn T2 và chị Ngô Thị Hằng**

Anh Tú, chị H4 là người thuê nhà của ông L, bà N để làm cửa hàng sửa chữa điện thoại, anh chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại địa phương, Tòa án đã tiến hành các thủ tục xác minh, tổng đạt cho bà Nguyễn Thị N theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại Chi cục thuế khu vực S - Đại Từ: Ngày 17/10/2013 Chi cục thuế đã có thông báo doanh nghiệp (Công ty TNHH L2) không hoạt động tại địa chỉ đăng ký thuế, từ thời điểm đó đến nay Doanh nghiệp không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước. Xác minh tại Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh T: Công ty TNHH L2 đang bị cảnh báo thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị N - Giám đốc. Xác minh tại Công an phường C và TDP X, phường C, thành phố S: Người đứng tên trên đăng ký kinh doanh cùng bà N là anh Trần Hùng C hiện nay không còn cư trú tại TDP X, phường C, thành phố S (thông tin trên đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH L2).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp: Các thửa đất được đăng ký thế chấp vẫn được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan sử dụng ổn định. Cụ thể:

- Thửa đất số 84b, TĐĐ 62-IV (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 120,8m<sup>2</sup>) đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số A232056, sổ vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H.

Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà theo giấy phép xây dựng số 78/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2006 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 84a, TĐĐ 62-IV, diện tích 712m<sup>2</sup> (trong đó đất thổ cư 150m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 562m<sup>2</sup>); Thửa 81, diện tích 236m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là loại đất màu; thửa đất số 83, diện tích 344m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là đất ao, địa chỉ cũ phường C, thị xã S ( nay là TDP V, phường P, Tp S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951, số vào sổ 00233 QSDĐ/Q1 do UBND thị xã S (nay là Tp S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 03 tầng theo Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 05/10/2006 của UBND thị xã S và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 223g, diện tích 60m<sup>2</sup> đất (T), thửa đất số 223h, diện tích 161m<sup>2</sup> đất vườn, TĐĐ 75-II, diện tích 221m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ914909, số vào sổ 00247A do UBND thị xã S cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2, có địa chỉ phường P, thị xã S, Thái Nguyên (nay là TDP T, phường P, Tp S, tỉnh Thái Nguyên). Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy phép xây dựng số 314/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 20/6/2008; tổng diện tích sàn 180m<sup>2</sup>.

- Thửa đất số 14B; 13, tờ bản đồ 51-II, diện tích 960m<sup>2</sup> ( trong đó đất ở nông thôn 200m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm 180m<sup>2</sup>; đất ao: 580 m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm T, xã T, thị xã S (nay là TDP T, phường B, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AK 223975, số vào sổ 01252H do UBND thị xã S cấp ngày 05/8/2008 mang tên bà Hoàng Thị N1. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 01 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD do UBND xã T, thị xã S cấp ngày 22/10/2010.

- Đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ 63-III, diện tích 71m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ Phường C, thị xã S (nay là TDP X, phường C, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số D0064900; số vào sổ 06195 QSDĐ/XM do UBND thị xã S cấp ngày 20/9/1994 mang tên bà Nguyễn Thị N. Thửa đất này hiện nay đang được Anh Dương Văn T2 và chị Ngô Thị H4 thuê để làm cửa hàng sửa chữa điện thoại.

Kết quả xác minh tại UBND phường P xác định: Đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ 75-I, diện tích 1.208m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 232056 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H đã được thu hồi trong dự án mở rộng Trung đoàn 209 khoảng năm 2004-2005. Thửa 43, tờ bản đồ 75-I đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 232056 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H đang kê khai thu hồi theo dự án khu đô thị T phường P; hiện nay ông Dương Văn V2 đang đứng tên kê khai.

Với nội dung nêu trên, tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q. Buộc Công ty TNHH L2 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ gốc và lãi

tính đến ngày 14/8/2023 là: 27.801.128.967 đồng (hai mươi bảy tỷ, tám trăm linh một triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó

- + Nợ gốc: 5.750.000.000 đồng (năm tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng)
- + Nợ lãi: 323.466.467 đồng (ba trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm sáu mươi bảy đồng)
- + Nợ lãi quá hạn: 21.727.662.500 đồng (hai mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên phải thi hành án là Công ty TNHH L2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo quyết định của bản án thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Công xử lý tài sản đã thế chấp bao gồm:

- Thừa đất số 42, tờ bản đồ 63-III, diện tích 71m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ Phường C, thị xã S (nay là TDP X, phường C, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0064900; số vào sổ 06195 QSDĐ do UBND thị xã S cấp ngày 20/9/1994 mang tên bà Nguyễn Thị N.

Hợp đồng thế chấp số 0051DN.02/HĐTC/34/11 ngày 10/5/2011, số công chứng 1350 quyền số 01 ngày 10/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Đặng Minh L và bà Nguyễn Thị N). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 13/5/2011.

- Thừa đất số 14B; 13, tờ bản đồ 51-II, diện tích 960m<sup>2</sup> ( trong đó đất ở nông thôn 200m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm 180m<sup>2</sup>; đất ao: 580 m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm T, xã T, thị xã S (nay là TDP T, phường B, thành phố S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AK 223975, số vào sổ 01252H do UBND thị xã S cấp ngày 05/8/2008 mang tên bà Hoàng Thị N1. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 01 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD do UBND xã T, thị xã S cấp ngày 22/10/2010.

Hợp đồng thế chấp số 0039DN.01/HĐTC/34/11 ngày 14/4/2011, số công chứng 987 quyền số 01 ngày 14/4/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Hoàng Xuân T1 và bà Hoàng Thị N1). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 14/4/2011.

Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH L2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc xử lý các tài sản thế chấp bao gồm:

- Thừa đất số 84b, TĐĐ 62-IV (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 120,8m<sup>2</sup>); thừa đất số 43, diện tích 1.030m<sup>2</sup>; thừa 154, diện tích 1.208m<sup>2</sup> đều cùng TĐĐ 75-I là loại đất hai lúa; thừa 106, tờ bản đồ 75-III, diện tích 910m<sup>2</sup> đất hai lúa có địa chỉ phường C, thị xã S (nay là phường P, Tp S, Thái Nguyên), tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056, số vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H. Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà theo giấy phép xây dựng số 78/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2006 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Thừa đất số 84a, TĐĐ 62-IV, diện tích 494m<sup>2</sup> (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 294m<sup>2</sup>); Thừa 81, diện tích 236m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là loại đất màu; thừa đất số 83, diện tích 344m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62-IV là đất ao; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951, số vào sổ 00233 QSDĐ/Q1 do UBND thị xã S (nay là Tp S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 03 tầng theo Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 05/10/2006 của UBND thị xã S và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Thừa đất số 223g, diện tích 60m<sup>2</sup> đất (T), thừa đất số 223h, diện tích 161m<sup>2</sup> đất vườn, TĐĐ 75-II, diện tích 221m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ914909, số vào sổ 00247A do UBND thị xã S cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2, có địa chỉ phường P, thị xã S, Thái Nguyên (nay là TDP T, phường P, Tp S, tỉnh Thái Nguyên). Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy phép xây dựng số 314/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 20/6/2008; tổng diện tích sàn 180m<sup>2</sup>.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ, ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O, ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3.

3.1. Tuyên bố vô hiệu đối với các văn bản công chứng sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011 số công chứng 1378 quyển số 01 ngày 13/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O).

Đối với thừa đất số 84b, TĐĐ 62-IV (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 120,8m<sup>2</sup>); Thừa đất số 43, thừa 154 đều cùng TĐĐ 75-I, thừa 106, tờ bản đồ 75-III phường C nay là phường P, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056, số vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H. Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà theo giấy phép xây dựng số 78/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2006 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011; số công chứng 1241 quyển số 01 ngày 05/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ).

Đối với thừa đất số 84a, TĐĐ 62-IV, diện tích 494m<sup>2</sup> (trong đó đất thổ cư 200m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 294m<sup>2</sup>); phường C, thị xã S (nay là TDP V, phường P,

TP S) tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951, số vào sổ 00233 QSDĐ/Q1 do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 03 tầng theo Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 05/10/2006 của UBND thị xã S và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011; số công chứng 1562 quyển số 01 ngày 25/5/2011 của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên (bên thế chấp là ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3).

Đối với thửa đất số 223g, diện tích 60m<sup>2</sup> đất (T), thửa đất số 223h, diện tích 161m<sup>2</sup> đất vườn, TĐ 75-II, diện tích 221m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ914909, số vào sổ 00247A do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2, có địa chỉ phường P, thị xã S, Thái Nguyên (nay là TDP T, phường P, Tp S, tỉnh Thái Nguyên). Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy phép xây dựng số 314/GPXD do UBND thị xã S cấp ngày 20/6/2008; tổng diện tích sàn 180m<sup>2</sup>.

3.2. Tuyên hủy toàn bộ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S) tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951 do UBND thị xã S ( nay là TP S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2 về nội dung: Ngày 04/05/2011 Thế chấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh T6 theo hợp đồng số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 06/5/2011.

- Hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ914909 do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2 về nội dung: Ngày 26/05/2011 Thế chấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh T6 theo hợp đồng số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011

- Hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại giấy chứng nhận QSDĐ số A 232056 do UBND thị xã S cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H về nội dung: Ngày 13/5/2011 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại thửa 84b, tờ Đ 62-IV và tài sản cho Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh T6 theo hợp đồng số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011

4. Buộc ông Dương Văn V2, bà Lê Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Buộc ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Đào Văn H2, bà Trần Thị Lan H3 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

5. Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả cho ông Dương Văn V2, bà Lê Thị Đ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 224951, số vào sổ 00233 QSDĐ/Q1 do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn V2; trả cho ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị O bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232056, số vào sổ 01845 QSDĐ/Q2 do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Dương Văn H; trả cho ông Đào Văn H2, bà Trần Thị Lan H3 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ914909, số vào sổ 00247A do UBND thị xã S (nay là TP S) cấp ngày 01/7/2004 mang tên ông Đào Văn H2.

6. Ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ, ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O, ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3 có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công hủy đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

7. Các đương sự có quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu bằng vụ kiện khác.

8. Chi phí tố tụng: buộc Công ty TNHH L2 hoàn trả Ngân hàng TMCP Q chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Án phí: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.300.000 đồng theo biên lai thu số 0001141 ngày 24/7/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sông Côn S (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Côn S). Ngân hàng được hoàn trả số tiền 54.300.000 đồng (năm mươi bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty TNHH L2 phải chịu 135.821.129 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm hai mươi chín đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Ông Đào Văn H2 phải chịu 16.500.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001021 ngày 20/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Côn S, Thái Nguyên. Ông H2 còn tiếp tục phải nộp 16.200.000 đồng (mười sáu triệu, hai trăm nghìn đồng) vào Ngân sách Nhà nước

Ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị O phải chịu 10.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001048 ngày 17/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Côn S, Thái Nguyên. Ông H, bà O còn tiếp tục phải nộp 9.700.000 đồng (chín triệu, bảy trăm nghìn đồng) vào Ngân sách Nhà nước

Ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 28/8/2023 Ngân hàng V3 (Nguyên đơn) có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023, đối với nội dung tuyên bố các Hợp đồng thế chấp: Số 0051DN.01/HĐTC ngày 05/5/2011, số 0051DN.04/HĐTC ngày 13/5/2011 và số 0051DN.05/HĐTC ngày 25/5/2011 vô hiệu. Đề nghị Tòa án tỉnh Thái Nguyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công nhận các hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng V3 được quyền xử lý các tài sản thế chấp này trong trường Công ty TNHH L2 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 28/8/2023, bà Hoàng Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Chỉ xin chấp nhận phần tiền gốc là 1.000.000.000đ và tiền lãi ba tháng, số lãi sau khi Công ty TNHH L2 do bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên các nội dung đã kháng cáo, bà Hoàng Thị N1 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản của bà. Các nội dung khác của bản án, bà N1 không kháng cáo.

Trong phần tranh luận, nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng và nội dung như sau: *Trong hồ sơ không có lời khai của bị đơn bà N (vì lời khai của bà N rất quan trọng liên quan đến thỏa thuận số tiền giữa bà N và các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 để đồng ý cho bà N mượn tài sản đi vay Ngân hàng); Các biên bản thỏa thuận này không có công chứng chứng thực và khi thỏa thuận các tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng khác; Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu mà không căn cứ vào Điều luật nào của Bộ luật dân sự (vì các hợp đồng thế chấp này không thuộc trường hợp tuyên vô hiệu); Việc nhận tài sản thế chấp của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật vì hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên, đã được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo; Tòa án sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ, cụ thể các nội dung tại Kết luận số 370/KL-STP ngày 16/10/2012 của Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên (chỉ nêu các nội dung bất lợi cho Ngân hàng mà bỏ qua các nội dung có lợi cho Ngân hàng V3)...*

Người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan có mặt, không nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà N1 và ông T1 tranh luận cho rằng, ngay sau khi phát hiện ra Công ty Lợi Nguyệt phá sản, ông bà đã mang số tiền mà ông bà dùng tài sản thế chấp đảm bảo và cộng với số tiền lãi phát sinh để trả cho Ngân hàng, xin được rút giấy CNQSD đất của gia đình ra, ban đầu Ngân hàng chấp thuận nhưng sau đó lại thay đổi không đồng ý, dẫn đến số tiền lãi tăng do thời gian bị kéo dài. Đề nghị xem xét trách nhiệm vì ban đầu ông bà cũng chỉ đồng ý cho Công ty TNHH L2 (bà N) mượn tài sản để vay với số tiền 580.000.000đ, do không được nhận bản hợp đồng thế chấp tài sản nên đến sau này ông bà mới biết số tiền bà N vay là

1.000.000.000đ và tài sản của ông bà phải đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của bà N. Nay ông bà vẫn nhất trí trả số tiền gốc vay 1.000.000.000đ, về lãi suất đề nghị tính toán lại cho phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo Ngân hàng V3 và bà Hoàng Thị N1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM- ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Ngân hàng phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm, miễn án phí phúc thẩm cho bà N1.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân thành phố Sông Công xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b, khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng.

[1.2] Các thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị N (là bị đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã được thực hiện đúng theo quy định tố tụng tại các Điều 177 và 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm cũng đã đảm bảo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N1 trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai và trong đó có đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án.

[2.] Về nội dung:

[2.1] Công ty TNHH L2 (*Gọi tắt là Công ty L2*), có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh T6 (*Gọi tắt Ngân hàng V3 - Chi nhánh T6*), theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0051DN/HĐTD/34/11 với hạn mức là 7.500.000.000đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn hiệu lực của hợp đồng hạn mức từ ngày 05/5/2011 đến ngày 14/4/2012, thời hạn vay theo thời hạn của từng kế ước nhận nợ, mỗi kế ước không quá 04 tháng.

[2.2] Ngân hàng V3 đã đồng ý giải ngân cho Công ty L2 với tổng số tiền là 5.750.000.000đồng theo 05 kế ước nhận nợ; Phương thức trả nợ là trả nợ gốc cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng. Cụ thể: Kế ước nhận nợ số

0051DN.07/KUNN/34/11 ngày 09/9/2011 với số tiền là 1.500.000.000đ, kể từ ngày 09/9/2011, lãi suất vay 21%/năm; Khế ước nhận nợ số 0051DN.08/KUNN/34/11 ngày 14/9/2011 là 1.000.000.000đ, kể từ ngày 14/9/2011, lãi suất vay 21%/năm; Khế ước nhận nợ số 0051DN.09/KUNN/34/11 ngày 22/9/2011 là 1.400.000.000đ, kể từ ngày 22/9/2011, lãi suất vay 20%/năm; Khế ước nhận nợ số 0051DN.10/ KUNN/34/11 ngày 30/9/2011 là 850.000.000đ, kể từ ngày 30/9/2011, lãi suất vay 21%/năm; Khế ước nhận nợ số 0051DN.11/KUNN/34/11 ngày 22/10/2011 là 1.000.000.000đ, kể từ ngày 22/10/2011, lãi suất vay 21,5%/năm.

[2.3] Công ty L2 đảm bảo cho khoản vay bằng 05 Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được Văn phòng công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên chứng thực thế chấp, cụ thể: Hợp đồng số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011, số công chứng 1378 quyển số 01 ngày 13/5/2011 (bên thế chấp là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 13/5/2011; Hợp đồng số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011, số công chứng 1241 quyển số 01 ngày 05/5/2011 (bên thế chấp là ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 06/5/2011; Hợp đồng số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011, số công chứng 1562 quyển số 01 ngày 25/5/2011 (bên thế chấp là ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 26/5/2011; Hợp đồng số 0051DN.02/HĐTC/34/11 ngày 10/5/2011, số công chứng 1350 quyển số 01 ngày 10/5/2011 (bên thế chấp là ông Đặng Minh L và bà Nguyễn Thị N), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 13/5/2011; Hợp đồng số 0039DN.01/HĐTC/34/11 ngày 14/4/2011, số công chứng 987 quyển số 01 ngày 14/4/2011 (bên thế chấp là ông Hoàng Xuân T1 và bà Hoàng Thị N1), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 14/4/2011.

[2.4] Do Công ty L2 đã vi phạm thời hạn thanh toán, nên toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 23/02/2012. Đến nay Công ty L2 còn nợ Ngân hàng TMCP Q (V3) số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/8/2023 là: 27.801.128.967 đồng (*Trong đó: Nợ gốc: 5.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 323.466.467 đồng, nợ lãi quá hạn: 21.727.662.500 đồng*).

[2.5] Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định: Buộc Công ty TNHH L2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V3) tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/8/2023 là: 27.801.128.967 đồng (*hai mươi bảy tỷ, tám trăm linh một triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi bảy đồng*) là có căn cứ, đảm bảo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc không nhất trí việc tuyên bố các Hợp đồng thế chấp số 0051DN.01/HĐTC ngày 05/5/2011, số 0051DN.04/HĐTC ngày 13/5/2011 và số 0051DN.05/HĐTC ngày 25/5/2011 vô hiệu và tuyên hủy các đăng ký giao dịch đảm bảo của các HĐ thế chấp này. Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Các ông bà Dương Văn H, Nguyễn Thị O; Dương Văn V2, Lê Thị Đ; Đào Văn H2, Trần Thị Lan H3 có ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bên thứ 3 là cá nhân) số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011, số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011, số

0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011 để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho Công ty TNHH L2, đối với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (V3) - chi nhánh T6 là đúng sự thật, đã được các bên thừa nhận, nên không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Xét về hình thức của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bên thứ 3 là cá nhân) nêu trên, thấy:

[3.2.1] Tại Kết luận số 370/KL-STP ngày 16/10/2012 của Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên đã xác định: *“Công chứng viên đã thực hiện không đúng một số quy định về trình tự, thủ tục công chứng: kiểm tra không kỹ nội dung các thông tin, giấy tờ kèm theo hợp đồng (dẫn đến việc có người có chứng minh thư ghi ngày cấp không phù hợp với thời điểm ký hợp đồng); thực hiện công chứng ngoài trụ sở nhưng lại ghi lời chứng là tại trụ sở Văn phòng công chứng, ký không đầy đủ vào các trang của hợp đồng; sau khi công chứng không giao lại đầy đủ hợp đồng cho các bên giao kết hợp đồng; thực hiện không đúng quy định về công chứng việc sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch... vi phạm các quy định khoản 3, 5 Điều 35, Điều 39, Điều 44 Luật Công chứng và Đ1 b Khoản 4 Điều 17 Nghị định 60/2009/NĐ-CP”*

[3.2.2] Nội dung kết luận này phù hợp với lời khai của các đương sự tại phiên tòa và được phía nguyên đơn và các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 thừa nhận. Theo phía nguyên đơn, các vi phạm về hình thức của hợp đồng thế chấp đã bị xử phạt hành chính và không làm thay đổi giá trị pháp lý của các hợp đồng này vì các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đều tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp thì phải chịu trách nhiệm về nghĩa vụ đảm bảo của mình theo hợp đồng. Còn theo phía các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3, trước khi ký hợp đồng các ông bà đã đọc và xem kỹ số tiền cho vay, đúng với số tiền đã thỏa thuận giữa các ông bà với bà Nguyễn Thị N (là giám đốc Công ty L2), nên mới đồng ý ký và chỉ ký vào mặt có in chữ (vì hợp đồng được in 1 mặt). Sau khi Công ty L2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, phía Ngân hàng đến làm việc lúc này các ông bà mới biết được Hợp đồng thế chấp tài sản của các ông bà được in hai mặt và phần trang lẻ có ghi số tiền vay đã bị thay đổi mà không có chữ ký của các ông bà. Khi các ông bà có đơn khiếu nại, thì phía Ngân hàng và Văn phòng C thành phố đã xuất trình hai hợp đồng thế chấp có số tiền cho vay khác nhau và trang ghi số tiền vay đều không có chữ ký.

[3.3] Xét về nội dung của khoản tiền cho vay trong các Hợp đồng thế chấp:

[3.3.1] Để đồng ý thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của mình để đảm bảo cho khoản tiền vay của Công ty TNHH L2, đối với Ngân hàng TMCP Q (V3) - chi nhánh T6, giữa các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đã có văn bản thỏa thuận không chế khoản tiền vay tối đa với bà Nguyễn Thị N là giám đốc Công ty TNHH L2. Đây là điều kiện để bên có tài sản đồng ý dùng tài sản của mình thế chấp bảo đảm cho việc vay vốn của Công ty L2 với Ngân hàng, nên có giá trị ràng buộc với bà N và buộc bà N phải có trách nhiệm thực hiện.

[3.3.2] Theo phía Ngân hàng do biên bản thỏa thuận số tiền bà N được phép vay Ngân hàng bằng tài sản đảm bảo của những người có tài sản, không được

công chứng chứng thực nên thỏa thuận này không có giá trị pháp lý (vì hiện không lấy được lời khai của bà N). Lý do tồn tại 02 hợp đồng thế chấp cùng số, cùng ngày tháng năm mà số tiền cho vay lại khác nhau là do *sau khi định giá, thấy tài sản bảo đảm có thể cho vay với số tiền lớn hơn, nên phía Ngân hàng đã liên hệ với Văn phòng C cho chủ tài sản thế chấp ký lại các hợp đồng thế chấp, nhưng do Hợp đồng thế chấp sau chưa đảm bảo quy định của pháp luật nên Ngân hàng đã lấy lại Hợp đồng thế chấp ban đầu, do sơ suất nên không hủy hợp đồng thế chấp sau đi. Số tiền được ghi trong hợp đồng thế chấp chỉ thể hiện số tiền dư nợ cho vay cao nhất đối với tài sản thế chấp.* Lời trình bày của Ngân hàng V3 là không được chấp nhận, vì việc làm lại hợp đồng thế chấp với số tiền cho vay khác với số tiền ban đầu mà người có tài sản thế chấp không được thông báo và không biết, đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người có tài sản đảm bảo và không phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V3 cũng đã thừa nhận “*số tiền cho vay trong từng hợp đồng thế chấp có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người có tài sản đảm bảo*”.

[3.3.3] Tại Kết luận số 370/KL-STP ngày 16/10/2012 của Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên đã kết nội dung vi phạm của bà Nguyễn Thị N (giám đốc Công ty TNHH L2), Ngân hàng V3 và người có tài sản thế chấp như sau:

*“Người được bên thế chấp bảo đảm để vay vốn: Bà Nguyệt đã tự ý, lạm dụng tín nhiệm thực hiện hợp đồng tín dụng với ngân hàng để vay số tiền lớn hơn số đã thỏa thuận trước với các bên thế chấp tài sản, không có sự đồng ý của bên thế chấp tài sản...*

*Đối với bên nhận thế chấp (ngân hàng V3) có dấu hiệu của việc chưa thực hiện đúng trách nhiệm và các nguyên tắc của pháp luật định giá tài sản không đúng quy định; không giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Soạn thảo 02 hợp đồng thế chấp cho 01 tài sản có thay đổi về nội dung mà lấy cùng số, cùng ngày và không thực hiện thủ tục hủy hợp đồng không sử dụng đúng quy định; hai hợp đồng thế chấp có số tiền cho vay khác nhau mà không thông báo cho người có tài sản thế chấp biết...*

*Bên thế chấp tài sản: Đã không yêu cầu ngân hàng thể hiện rõ trong hợp đồng thế chấp mình sẽ cho bên vay vốn được vay bao nhiêu tiền trên tổng giá trị tài sản đã định giá; không kiểm tra kỹ các thông tin, nội dung trong hợp đồng và các giấy tờ mà mình đã ký vào...”.*

[3.3.4] Theo các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đều khai “*trước khi ký hợp đồng các ông bà đã đọc và xem kỹ số tiền cho vay, đúng với số tiền đã thỏa thuận giữa các ông bà với bà Nguyễn Thị N (giám đốc Công ty L2), nên mới đồng ý ký và chỉ ký vào mặt có in chữ vì Hợp đồng chỉ có 1 mặt...và không được nhận bản hợp đồng thế chấp nào sau khi ký thế chấp*”. Trên thực tế, Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên và Ngân hàng V3 - chi nhánh T6 xuất trình hai Hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày, cùng tháng, cùng năm nhưng lại có số tiền cho vay khác nhau, trong cả hai hợp đồng này trang ghi số tiền cho vay đều không có chữ ký của người có tài sản thế chấp. Do vậy, không có căn cứ nào để chúng

minh các Hợp đồng thế chấp tài sản của các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đã ký là Hợp đồng thế chấp nào, có phải là hợp đồng thế chấp do Văn phòng C cung cấp hay là hợp đồng thế chấp do Ngân hàng V3 cung cấp, hay là hợp đồng thế chấp khác.

[3.3.5] Mặt khác, theo Biên bản định giá tài sản của nhà ông V2, bà Đ có giá 2.593.000.000 đồng, của ông H, bà O là 2.584.000.000 đồng, của ông H2 bà H3 là 1.3000.000đ giá trị tài sản định giá này đúng bằng số tiền mà Ngân hàng V3 - chi nhánh T6 đồng ý cho Công ty TNHH L2 vay (*như vậy là đã cho vay bằng 100% giá trị tài sản thế chấp tại các hợp đồng thế chấp mà theo Ngân hàng V3 là lập sau nhưng không sử dụng*). Như vậy, có thể xác định: Ngân hàng V3 - chi nhánh T6 đã không đến tận nơi có tài sản thế chấp để tiến hành thẩm định, định giá theo quy định, mà các thủ tục thẩm định, định giá này chỉ được làm trên giấy tờ và là thỏa thuận giữa Ngân hàng và bà N, những người có tài sản thế chấp không biết được giá trị tài sản của mình là bao nhiêu và được bảo đảm cho khoản vay là bao nhiêu, họ chỉ được ký vào các giấy tờ do cán bộ văn phòng công chứng đưa, mà không được biết nội dung. Điều này cũng đã được Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên kết luận tại Kết luận số 370/KL-STP ngày 16/10/2012 “*Bên thế chấp tài sản: Đã không yêu cầu ngân hàng thể hiện rõ trong hợp đồng thế chấp mình sẽ cho bên vay vốn được vay bao nhiêu tiền trên tổng giá trị tài sản đã định giá; không kiểm tra kỹ các thông tin, nội dung trong hợp đồng và các giấy tờ mà mình đã ký vào*”.

[3.3.6] Như vậy, có thể khẳng định do các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đã tin tưởng vào thỏa thuận giữa mình và bà Nguyễn Thị N là giám đốc Công ty TNHH L2, tin tưởng vào việc mình đã xem kỹ số tiền mà Ngân hàng V3 - chi nhánh T6 đồng ý cho Công ty TNHH L2 vay, được thể hiện trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bên thứ 3 là cá nhân) của các ông bà, nên đã đồng ý ký vào hợp đồng thế chấp này, mà không biết được rằng số tiền đó đã bị bà N tự ý nâng cao lên (đây là hành vi cố ý của bà N). Ngoài ra còn có sự vi phạm về công chứng chứng thực của của Văn phòng C thành phố, tỉnh Thái Nguyên và sự vi phạm của Ngân hàng V3 - chi nhánh T6 trong việc thẩm định, định giá tài sản, ấn định số tiền cho vay khác nhau tại các hợp đồng thế chấp. Các hành vi vi phạm của cá nhân và tổ chức nêu trên đã làm cho những người có tài sản thế chấp đã đồng ý xác lập giao dịch bị sai lệch về nội dung của giao dịch dân sự đó.

[3.4] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bên thứ 3 là cá nhân) số 0051DN.04/HĐTC/34/11 ngày 13/5/2011, (bên thế chấp là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị O); Hợp đồng số 0051DN.01/HĐTC/34/11 ngày 05/5/2011 (bên thế chấp là ông Dương Văn V2 và bà Lê Thị Đ); Hợp đồng số 0051DN.05/HĐTC/34/11 ngày 25/5/2011 (bên thế chấp là ông Đào Văn H2 và bà Trần Thị Lan H3) đã vi phạm về hình thức theo Điều 35, 39, 41, 44, 45 Luật công chứng năm 2006; Điều c khoản 1, khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 (*nay là Điều 1 b khoản 1, 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015*) và vi phạm về nội dung do bị lừa

đôi theo Điều 127 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá và chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3, tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu và tuyên hủy giao dịch đảm bảo của các hợp đồng thế chấp này là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng V3 về nội dung này là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị N1, thấy:

[4.1] Bà Hoàng Thị N1 và ông Hoàng Xuân T1 ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0039DN.01/HĐTC/34/11 ngày 14/4/2011 với Ngân hàng V3, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thủ tục hợp đồng về hình thức và nội dung thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền, do đó hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Bản thân bà N1 và ông T1 đều không có ý kiến thắc mắc đối với tính hợp pháp của hợp đồng và đồng ý thực hiện nghĩa vụ của mình với số tiền cho vay gốc là 1.000.000.000 đồng.

[4.2] Tại **Điều 1. Nghĩa vụ bảo đảm** (của hợp đồng có ghi):

*“1. Bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình tại Điều 2 của hợp đồng này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên vay đối với V3 (Bên nhận thế chấp), bao gồm tiền vay (Nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo hợp đồng tín dụng...”*

*2. Các bên nhất trí rằng với tài sản này, V3 đồng ý cho Bên vay tổng số tiền (Nợ gốc) cao nhất là 1.000.000.000 đồng.*

*3. Tài sản được đảm bảo/ nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nếu có tại khoản 1 Điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của Bên vay cho V3’.*

[4.3] Do vậy, khi Công ty TNHH L2 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản thế chấp của bà N1, ông T1 được xử lý để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên vay đối với V3, bao gồm tiền vay (Nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo hợp đồng tín dụng... Việc bà Hoàng Thị N1 kháng cáo chỉ chấp nhận phần trả tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi ba tháng sau khi phát hiện Công ty Lợi Nguyệt phá sản, số lãi còn lại sau khi Công ty L2 phá sản là do bà N trả là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phía đại diện ngân hàng V3 cũng đã có ý kiến: *“Đối với hợp đồng thế chấp của gia đình bà N1, trong quá trình thi hành án phía ngân hàng sẽ xem xét thỏa thuận lại về phần lãi suất đối với ông bà, để đảm bảo được quyền lợi của các bên theo quy định pháp luật”.*

[5] Trong phần Quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên có nội dung: *Buộc ông Dương Văn V2, bà Lê Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Buộc ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).*

Buộc ông Đào Văn H2, bà Trần Thị Lan H3 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng). Việc buộc các ông bà H - O, V2 - Đ, H2 - H3 phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V3) trong vụ án này là không chính xác. Tuy nhiên, các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đều không có kháng cáo và Viện kiểm sát cũng không kháng nghị với nội dung này. Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay các ông bà H - O, V2 - Đức, H2 - H3 đều đồng ý trả khoản tiền này cho Ngân hàng theo quyết định của bản án sơ thẩm và phía Ngân hàng cũng không phản đối nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Do các nội dung kháng cáo đều không có căn cứ chấp nhận và các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết có căn cứ, đúng pháp luật, nên giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Ngân hàng V3 và bà Hoàng Thị N1 là có căn cứ.

[8.] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng V3 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Miễn án phí cho bà Hoàng Thị N1 theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Từ nhận định trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V3) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N1.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2023/KDTM-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

3. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V3) phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Xác nhận đã nộp đủ tại biên lai thu nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001148 ngày 29/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông CônS, tỉnh Thái Nguyên.

Miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho bà Hoàng Thị N1.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Sông Công;
- Chi cục THADS TP. Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thủy**