

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 135/2023/DS-PT

Ngày: 21 – 9 – 2023

V/v “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông

Bà Lê Thị Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Minh Nhựt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Dương Thanh Giêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 21 tháng 9 năm 2023, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 57/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 90/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Đ; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn C; Địa chỉ số A, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:*

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm V; Chức vụ: Tổng Giám đốc; Địa chỉ: số 02, đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Thanh Hải; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam huyện V, tỉnh Hậu Giang. Ông Nguyễn H uỷ quyền lại cho ông: Nguyễn A; Chức vụ: Cán bộ pháp chế Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Hậu Giang.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn G; Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh doanh Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ số 308, đường N, ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Anh Phạm Tr; Địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Chị Lê Đ; Địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Anh Phạm Văn Nghiệp; Địa chỉ (Nơi làm việc) Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Võ B; Địa chỉ số V, phường An Phú, quận K, Thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh B:* Luật sư Võ H, Công ty luật TNHH hai thành viên HD – Thuộc đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

3.4 Anh Phạm L; Địa chỉ ấp A, xã F, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn C; Địa chỉ số A, phường S, quận T Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Chị Phạm TL; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.6 Chị Phạm Kim Tho; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.7 Chị Phạm TB; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.8 Anh Phạm HV; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.9 Chị Dương UT; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.10 Chị Quảng N; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.11 Anh Lê TN; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.12 Anh Phạm VQ; Địa chỉ số A, ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền của các anh/chi:* là: Ông Phạm L. Ông Phạm L uỷ quyền lại cho Bà Nguyễn C; Địa chỉ số 35A, Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ông Nguyễn TA; Địa chỉ: số 1, đường 2, khu vực A, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3.14 Ông Trần Quốc Tuấn; Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ số 22, đường Võ Nguyên Giáp, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tuấn:* Ông Nguyễn Minh An; Chức vụ: Cán bộ pháp chế Chi nhánh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - tỉnh Hậu Giang.

3.15 Ông Phan Đ; Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ số 31, đường 3/2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

3.16 Ông Phạm MT; Địa chỉ số 124/8A, đường Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.17 Ông Huỳnh TĐ; Địa chỉ số 8, đường Trương Vĩnh Ký, khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

3.18 Ông Huỳnh Thanh Tân; Địa chỉ ấp 1A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.19 Ông Nguyễn Phi Toàn; Địa chỉ ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.20 Ông Mai Văn Bình; Địa chỉ Uỷ ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.21 Ông Phạm VK; Địa chỉ ấp 01, xã Vị Thanh, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.22 Ông Phạm QX; Địa chỉ ấp 01, xã Vị Thanh, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.23 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ số 03, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Dương Thanh Tùng; Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang.

3.24 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ đường Ngô Quốc Trị, ấp 3, thị trấn Nàng Mau, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T; Ông Nguyễn TA; Ông Huỳnh TĐ, Ông Phạm MT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Trong đơn khởi kiện ngày 23/5/2017; và đơn kiện bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bà Nguyễn C đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Đ trình bày:* Vào ngày 08/3/2010, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bà Huỳnh Đ với anh Phạm L (Bên thế chấp), thoả thuận, ký kết hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (HĐTC) tài sản số LAV-201000777BL ngày 08/3/2010 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số H043474, để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm triệu đồng) và anh Phạm VT, thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 03/3/2011, anh TR đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, đến ngày 04/3/2011 được xoá đăng ký tài sản thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V - Hậu Giang.

Ngày 04/3/2011, giữa Ngân hàng với anh Phạm VT không trả lại tài sản thế chấp cho bà Huỳnh Đ, mà tiếp tục sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đ ký kết HĐTC số LCP2011 00189, để anh TR vay số tiền 500.000.000<sup>d</sup> (Năm trăm triệu đồng); đến ngày 20/6/2011, anh TR đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, hồ sơ vay đã được xoá đăng ký thế chấp. Tuy nhiên, cùng ngày 20/6/2011 Ngân hàng với anh Phạm VT tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201103540 cho anh TR vay 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng); anh TR giả mạo chữ ký của bà Huỳnh Đ và anh Phạm L để ký kết hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685. Đến ngày 19/6/2012, giữa Ngân hàng với anh Phạm VT tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-2012 03594, tiếp tục cho anh TR vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng), sử dụng hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011. Như vậy bà Đ chỉ có trách nhiệm đối với hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số LAV-201000777BL ngày 08/3/2010 cho anh TR vay số tiền 400.000.000<sup>d</sup>, khoản vay này anh TR đã thanh toán xong, nhưng Ngân hàng không trả lại tài sản thế chấp; Các hợp đồng sau khi tất toán hợp đồng thế chấp vay 400.000.000<sup>d</sup> bà Đ và anh Lạc không ký tên nên không chịu trách nhiệm. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu

cầu Tòa án giải quyết hủy HĐTC bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP 2011 00685, ngày 20/6/2011; không chịu trách nhiệm khoản vay anh Phạm VT vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup> và lãi suất quá hạn; yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Đ.

*Tại văn bản ngày 18/8/2022, bị đơn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam, huyện T, tỉnh Hậu Giang, do ông Nguyễn Phước Giàu đại diện ủy quyền trình bày:* Sau khi soạn thảo xong hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP 2011 00685, ngày 20/6/2011, thì ông Phạm Văn Nghiệp đưa hợp đồng cho anh Phạm VT cầm về và yêu cầu anh TR đưa hợp đồng cho bà Huỳnh Đ và anh Phạm L đến Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện V chứng thực hợp đồng.

Từ việc hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba đã được chứng thực, nên Ngân hàng mới giải ngân cho anh Phạm VT vay 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng), từ ngày 04/5/2014 anh TR không thanh toán; theo kết luận giám định, chữ ký trong hợp đồng không phải của bà Đ và anh Lạc; vụ việc này Cơ quan điều tra có văn bản trả lời Tòa án, không có hành vi vi phạm về hoạt động Ngân hàng, hoạt động khác liên quan đến hoạt động Ngân hàng. Vì vậy, cần thiết phải điều tra, làm rõ hành vi có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 của ông Trung đối với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu phản tố: Theo hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-2012 03594, ngày 19/6/2012, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, số tiền cho vay 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng) mục đích vay để kinh doanh lúa gạo, lãi suất cho vay 13%/năm, lãi suất quá hạn tối đa 150% lãi suất cho vay. Từ ngày 04/5/2014 anh TR không thanh toán, Ngân hàng yêu cầu buộc anh Phạm VT, chị Lê ĐA trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 25/8/2017 là 1.292.122.222<sup>d</sup> (Trong đó, nợ gốc 800.000.000<sup>d</sup>, lãi trong hạn 349.266.667<sup>d</sup> và lãi quá hạn 142.855.556<sup>d</sup>).

Đối với hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685, ngày 20/6/2011, giữa Ngân hàng với bà Huỳnh Đ và anh Phạm L được thực hiện đúng theo quy trình nghiệp vụ, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện V và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai ngày 21/6/2011 theo đó tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H043474, số vào sổ 000074, do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thanh (Cũ)

cấp ngày 06/5/1996, diện tích 21.443,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 05, xã Vị Thanh, huyện V, tỉnh Hậu Giang do bà Huỳnh Đ đứng tên, để đảm bảo là đúng quy định, nên anh Phạm VT, chị Lê ĐA không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp.

*Tại văn bản ngày 17/10/2017, ngày 31/10/2017, đơn yêu cầu độc lập ngày 31/10/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm VT trình bày:* Vào ngày 20/6/2011, anh TR có vay của Ngân hàng số tiền 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng), thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Đ (Bác dâu), anh TR là người vay vốn, bà Đ và anh Phạm L là người bảo đảm, vợ là Lê ĐA thừa kế vay; do làm ăn thua lỗ, dẫn đến ly hôn; Theo quyết định ly hôn thì khoản nợ Ngân hàng thì Tòa án chia anh TR và chị ĐA mỗi người phải trả cho Ngân hàng 431.344.444<sup>d</sup> (Vốn và lãi); đến ngày 28/8/2014, anh TR đã đóng lãi cho Ngân hàng số tiền 39.000.000<sup>d</sup>. Do đó, anh TR yêu cầu số tiền nợ Ngân hàng thì anh TR với chị ĐA mỗi người phải trả 1/2, vì đây là nợ chung của vợ chồng. Ngày 07/01/2015 có quyết định kháng nghị số 02/2015/KN-DS hủy bản án. Nên anh TR yêu cầu bà Huỳnh Đ phải chịu phần lãi suất với Ngân hàng lý do bà Đ khiếu nại làm cho bản án bị kháng nghị, nên anh TR không đồng ý trả phần lãi suất đó; yêu cầu Ngân hàng miễn giảm lãi suất, lãi phạt và cho được trả dần phần vốn dài hạn.

*Tại văn bản ngày 09/11/2017, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê ĐA trình bày:* Vào năm 2017, chị ĐA có đăng ký kết hôn với anh Phạm VT, do phát sinh mâu thuẫn nên anh chị ly thân từ tháng 01/2013; trong thời gian chưa ly thân thì anh chị có vay của Ngân hàng nhiều lần, nhưng không nhớ cụ thể, chỉ nhớ lần cuối cùng trước khi chị ĐA bỏ đi thì có vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup>, mục đích vay mua lúa và móc hầm nuôi cá. Chị ĐA có nghe việc anh TR nói mượn bà Huỳnh Đ (Bác dâu anh TR) một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay. Chị ĐA thừa nhận khi chưa ly thân thì chị ĐA và anh TR sử dụng chung chưa trả vốn nhưng có đóng lãi; sau khi chị ĐA bỏ đi thì việc đóng lãi trả vốn chị ĐA không biết, vì không có trả.

*Tại văn bản ngày 14/11/2017, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Nghiệp (Do ông Võ Thái Hoà đại diện) trình bày:* Kể từ ngày 31/3/2012 trở về trước, anh Nghiệp công tác tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T, phụ trách hai địa bàn xã Vị Trung và xã Vĩnh Trung. Khoảng tháng 6/2011, anh Phạm VT có nhu cầu vay tăng hạn mức từ 500.000.000<sup>d</sup> lên mức 800.000.000<sup>d</sup>; theo phân loại khách

hàng thì anh TR là khách hàng truyền thống nên rất được Ngân hàng quan tâm; tài sản anh TR thế chấp để bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất có giá trị phù hợp với khoản tiền vay và cao hơn số tiền vay, nên ngày 20/6/2011 anh Nghiệp tiến hành làm hồ sơ trình phòng KH-KD ký tên, sau khi xem xét tính hợp lệ của hồ sơ Giám đốc ký duyệt hồ sơ vay của anh TR và đưa xuống phòng Kế toán đóng dấu; anh Nghiệp hướng dẫn anh TR về cho bà Đ và anh Lạc ký vào chỗ anh Nghiệp đã làm dấu cùng đến Ủy ban nhân dân xã chứng thực và đăng ký bảo đảm; anh TR đưa xuống phòng Kế toán kiểm tra, nhận thấy hồ sơ đã được các bên ký tên đầy đủ và chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm nên Kế toán giải ngân cho anh TR. Đến ngày 01/4/2012, anh Nghiệp bàn giao địa bàn xã Vị Trung và xã Vĩnh Trung cho ông Phạm MT.

*Tại văn bản ngày 09/11/2017, ngày 02/3/2022, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm L, bà Nguyễn C đại diện ủy quyền của Phạm TL, Phạm TB, Phạm Kim Thọ, Phạm HV, Dương UT, Phạm VQ, Lê TN, Quảng N trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huỳnh Đ đại diện đứng tên, thời điểm ngày 01/9/1995 trong hộ có 05 nhân khẩu (Lạc, Ly, Tho, Biết, Vũ là con bà Đ), trong đó anh Lạc là lao động chính. Đến năm 2010, bà Huỳnh Đ và anh Phạm L cho anh Phạm VT mượn giấy thế chấp để vay Ngân hàng mà không có ý kiến của Phạm TL, Phạm TB, Phạm Kim Thọ, Phạm HV. Bà Đ chỉ đồng ý thế chấp giấy cho anh TR vay 400.000.000<sup>d</sup>, khoản nợ này anh TR đã tắt toán, nhưng Ngân hàng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Đ; các hợp đồng thế chấp sau này không phải do bà Đ ký tên, nhưng Ngân hàng vẫn tiếp tục lấy tài sản thế chấp trước đó cho anh TR vay là lỗi của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Đ cho gia đình, và gia đình không chịu trách nhiệm về tất cả các khoản vay và lãi suất (Trong hạn, quá hạn) của anh TR.

*Tại văn bản ngày 02/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Bình trình bày:* Vào năm 2010, ông Bình giữ chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện T. Vào ngày 08/3/2010, công chức Tư pháp tham mưu và trình ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số LAV-201000777BL. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Đ với số tiền vay là 400.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm triệu đồng). Hợp đồng này đã tắt toán; các hợp đồng sau đó ông Bình không ký tên, nên không biết.

*Tại văn bản ngày 02/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên Phạm VK trình bày:* Vào năm 2011, ông Khởi giữ chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện V; ông Phạm QX phụ trách Văn phòng Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh. Ông Xuân có tham mưu trình ông Khởi ký HĐTC bằng tài sản của bên thứ ba số 700- LCP-201100685, ngày 20/6/2011 giữa: Ngân hàng (Bên A) với bên thế chấp gồm có bà Huỳnh Đ với anh Phạm L (Bên B), bên vay vốn là anh Phạm VT (Bên C). Tài sản thế chấp là giấy quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Thị Đẹp với số tiền cho anh Phạm VT vay là 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng). Ông Khởi thấy đủ điều kiện chứng thực nên ký tên và đóng dấu chứng thực hợp đồng là có căn cứ, còn sự việc khác phát sinh về sau ông Khởi không biết.

*Tại văn bản ngày 02/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm QX trình bày:* Vào năm 2011, ông Xuân được phân công làm nhiệm vụ Văn phòng Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh. Vào ngày 20/6/2011, ông Xuân tham mưu trình ông Phạm VK (Phó Chủ tịch) ký chứng thực hợp đồng tín dụng bằng tài sản của bên thứ ba giữa: Ngân hàng với bên thế chấp bà Huỳnh Đ với anh Phạm L, bên vay anh Phạm VT. Tài sản thế chấp là giấy quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Thị Đẹp, có giá trị ước tính 1.095.000.000<sup>d</sup>, để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000<sup>d</sup> của anh TR. Sau khi xem xét hợp đồng số 700-LCP-201100685 ngày 20/6/2011, ông Xuân thấy có đủ chữ ký của các bên và đủ điều kiện chứng thực nên ông Xuân trình ông Phạm VK ký chứng thực hợp đồng và đóng dấu Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh là đúng pháp luật; sự việc khác phát sinh về sau ông Xuân không biết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V có người đại diện ông Võ Hoàng Nam trình bày:* Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất không tranh chấp, không bị kê biên, trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, trong quá trình thực hiện hồ sơ thế chấp ngày 21/6/2011 của bà Huỳnh Đ là đủ điều kiện pháp lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang có người đại diện ông Dương Thanh Tùng trình bày:* Về trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký thế chấp của bà Huỳnh Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thực hiện theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư liên tịch số



06/2010/TTLT-BTP-BTNMT ngày 01/3/2010 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 700-LCP-201100685 ngày 20/6/2011, do Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh chứng thực, giữa bà Huỳnh Đ với anh Phạm VT và Ngân hàng là giao dịch dân sự.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên gồm các ông:* Nguyễn TA, Phan Đ, Phạm MT, Huỳnh TĐ, Huỳnh Thanh Tân và Nguyễn Phi Toàn đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không cung cấp lời khai và có đề nghị Toà án xác định lại tư cách tham gia tố tụng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Đ đối với bị đơn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T, tỉnh Hậu Giang.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang, bên thế chấp là bà Huỳnh Đ với anh Phạm L, bên vay vốn là anh Phạm VT, do Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện V, tỉnh Hậu Giang chứng thực số 109, quyền số 1 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 21/6/2011, bị vô hiệu.

1.2. Hủy đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang, bên thế chấp là bà Huỳnh Đ với anh Phạm L, bên vay vốn là anh Phạm VT, do Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện V, tỉnh Hậu Giang chứng thực số 109, quyền số 1 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 21/6/2011.

1.3. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang trả lại cho bà Huỳnh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 043474 - QSDĐ 000074, được Ủy ban nhân dân huyện Vị Thanh (Cũ), nay thuộc huyện V, tỉnh Hậu Giang, cấp ngày 06/5/1996 do bà Huỳnh Đ đứng tên.

1.4. Bà Huỳnh Đ không phải chịu trách nhiệm trả nợ vốn và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012 giữa Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Phạm VT và người thừa kế vay là chị Lê ĐA.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang về việc yêu cầu anh Phạm VT, chị Lê ĐA, ông Phạm MT, ông Huỳnh TĐ và ông Nguyễn TA về phần yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012 giữa Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi trong hạn tính đến ngày 27/12/2022 và lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022, tổng cộng là: 2.137.555.556<sup>d</sup> (Hai tỷ một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng; trong đó: nợ gốc 800.000.000<sup>d</sup>, lãi trong hạn 912.888.889<sup>d</sup> và lãi quá hạn là 424.666.667<sup>d</sup>). Trách nhiệm trả nợ như sau:

2.1. Buộc anh Phạm VT trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi trong hạn tính đến ngày 27/12/2022 và lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022, tổng cộng là: 267.194.444<sup>d</sup> (Hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng; trong đó: vốn 200.000.000<sup>d</sup>, lãi trong hạn 114.111.111<sup>d</sup>, lãi quá hạn 53.083.333<sup>d</sup>), theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012. Buộc chị Lê ĐA trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi trong hạn tính đến ngày 27/12/2022 và lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022, tổng cộng là: 267.194.444<sup>d</sup> (Hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng); trong đó: vốn 200.000.000<sup>d</sup>, lãi trong hạn 114.111.111<sup>d</sup>, lãi quá hạn 53.083.333<sup>d</sup>), theo Hợp đồng tín dụng số 7003 LAV-201203594, ngày 19/6/2012.

2.2. Buộc ông Phạm MT có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi tính đến ngày 27/12/2022, tổng cộng là: 534.388.888<sup>d</sup> (Năm trăm ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi tám ngàn tám trăm tám mươi tám đồng; trong đó: vốn 200.000.000<sup>d</sup>, lãi phát sinh trong hạn 228.222.222<sup>d</sup>, lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022 là 106.166.666<sup>d</sup>), theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012.

2.3. Buộc ông Huỳnh TĐ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi tính đến ngày 27/12/2022, tổng cộng là 534 388.888<sup>d</sup> (Năm trăm ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi tám ngàn tám trăm tám mươi tám đồng; trong đó: vốn 200.000.000<sup>d</sup>, lãi phát sinh trong hạn 228.229 222<sup>d</sup>, lãi quá hạn tính đến

ngày 28/12/2022 là 106.166.666<sup>d</sup>), theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012.

2.4. Buộc ông Nguyễn TA có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn, lãi tính đến ngày 27/12/2022, tổng cộng là: 534.388.888<sup>d</sup> (Năm trăm ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi tám ngàn tám trăm tám mươi tám đồng; trong đó vốn 200.000.000<sup>d</sup>, lãi phát sinh trong hạn 228 222 222<sup>d</sup>, lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022 là 106.166.666<sup>d</sup>), theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAY-201203594, ngày 19/6/2012, theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAY-201203594, ngày 19/6/2012.

2.5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Từ ngày 28/12/2022) cho đến khi thi hành án xong, khách hàng vay anh Phạm VT, chị Lê ĐA và các ông: Phạm MT, Huỳnh TĐ và Nguyễn TA 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 tín dụng số 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng 7003-LAV-201203594, ngày 19/6/2012, 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.

2.6. Không chấp nhận đề nghị của Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang về việc đề nghị Tòa án áp dụng mọi biện pháp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật, vì hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 7003-LCP. 201100685 ngày 20/6/2011, bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn TA, ông Huỳnh TĐ, ông Phạm MT có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo một phần bản án số 51/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện V. Không đồng ý việc Tòa án buộc ông An, ông Đoàn, ông Triều có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện V số tiền vốn và lãi tính đến ngày 27/12/2022 là 534.388.888<sup>d</sup>.

Ngày 10/01/2023 bị đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Đại diện ủy quyền của bị đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang rút phần kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, các phần nội dung khác giữ nguyên: Cụ thể bị đơn yêu cầu người liên quan anh Phạm VT, chị Lê ĐA có nghĩa vụ trả đầy đủ vốn và lãi, trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thì phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng số 7003-LCP-201100685, 20/6/2011 thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Đ. Ông Nguyễn TA và ông Huỳnh TĐ và ông Phạm MT đều có ý không đồng ý việc buộc mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là 534.388.888<sup>d</sup>.

*Bà Nguyễn C là đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm L trình bày:* Không đồng ý kháng cáo yêu cầu phát mãi tài sản của bị đơn, lý do giải chấp ngày 03/3/2011 trước khi hợp thế chấp ký ngày 04/3/2011 là vi phạm; Giá trị tài sản định giá thế chấp không đúng. Hợp đồng 400.000.000<sup>d</sup>, giá trị tài sản 800.000.000<sup>d</sup>; hợp đồng 500.000.000<sup>d</sup> nhưng giá trị tài sản 750.000.000<sup>d</sup> là không hợp lý. Theo lời khai của nhân viên Ngân hàng đã thừa nhận hợp đồng thế chấp giao cho ông Trung đem cho bà Đ và anh Lạc ký là không đúng, ký chứng thực không có người của Ngân hàng, chữ ký trong hợp đồng thế chấp đã có kết luận không phải chữ ký của bà Đ và anh Lạc; giấy chứng nhận cấp cho hộ nhưng hợp đồng chỉ ghi tên bà Đ và anh Lạc là không đúng. Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần huỷ hợp đồng thế chấp và buộc Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đ.

Luật sư Võ H bảo vệ quyền và lợi hợp pháp anh B cho rằng, việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh là không đúng Nghị định của Chính phủ, chỉ chứng thực trên chữ ký là vi phạm khi người yêu cầu chứng thực không có mặt và trực tiếp ký tên hay điểm chỉ trước mặt người có thẩm quyền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên gồm các ông: Nguyễn TA, Huỳnh TĐ, Phạm MT tại phiên tòa phúc thẩm đều cùng ý kiến trình bày:* Việc thực hiện thủ tục, lập hồ sơ vay là đúng quy trình thủ tục; Các ông không phải là người vay

nên không thể trả khoản tiền vay có lãi như bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu cấp phúc thẩm không buộc Nguyễn TA, Huỳnh TĐ và Phạm MT có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện V số tiền là 534.388.888<sup>d</sup>.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Cơ quan chuyên môn đã xác định hợp đồng thế chấp tài sản mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản không phải là chữ ký của bà Huỳnh Đ với anh Phạm L, kết luận này phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng về yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng số 7003-LCP-201100685, 20/6/2011. Chấp nhận rút yêu cầu hủy án của Ngân hàng; Chấp nhận một phần kháng cáo còn lại của Ngân hàng và toàn bộ kháng cáo của người liên quan ông Nguyễn TA, ông Huỳnh TĐ, ông Phạm MT sửa án sơ thẩm về trách nhiệm trả nợ đối với hợp đồng tín dụng, buộc anh Phạm VT, chị Lê ĐA có nghĩa vụ trả đầy đủ vốn và lãi cho Ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Năm 2010, bà Đ tự nguyện cho anh Phạm VT mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt: GCNQSDĐ) thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Vị Thủy Hậu Giang (Gọi tắt: Agribank) vay số tiền 400.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm triệu đồng); anh TR đã tắt toán khoản vay này nhưng Ngân hàng không trả lại tài sản thế chấp cho bà Đ. Ngày 04/3/2011, Agribank tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201100755 với anh TR vay tăng lên số tiền 500.000.000<sup>d</sup> (Năm trăm triệu đồng) và cũng dùng tài sản là GCNQSDĐ của hộ bà Đ thế chấp, sau 03 tháng anh TR cũng đã tắt toán. Ngày 20/6/2011, Agribank tiếp tục cho anh TR vay tăng thêm 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng), theo hợp đồng tín dụng (Gọi tắt: HĐTD) số 7003-LAV-201103540 và hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (Gọi tắt: HĐTC) số 7003-LCP-201100685, đến ngày 19/6/2012, Agribank và ông Trung tiếp tục ký đáo hạn HĐTD số 7003-LAV-201203594 với số tiền

800.000.000<sup>d</sup> và bảo lưu HĐTC số 7003-LCP-201100685, ngày 20/6/2011 tiếp tục dùng GCNQSDĐ của hộ bà Đ. Đại diện ủy quyền của bà Đ cho rằng, chỉ đồng ý bảo đảm cho anh TR thế chấp GCNQSDĐ để vay khoản tiền theo hợp đồng số LAV-201000777 B2, ngày 8/3/2010 với số tiền 400.000.000<sup>d</sup>, hợp đồng này đã tắt toán. Các hợp đồng sau đó bà Đ không đồng ý và không có ký tên ký bảo đảm. Hợp đồng thế chấp giữa bà Đ, anh TR với Ngân hàng đã hoàn thành, nên yêu cầu hủy HĐTD bằng tài sản bên thứ ba số 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011 đồng thời trả lại tài sản thế chấp cho bà Đ. Ngân hàng cho rằng, đã thực hiện đúng thủ tục quy định của pháp luật, nên không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn; Tại tòa đại diện Ngân hàng yêu cầu anh Phạm VT, chị Lê ĐA có nghĩa vụ trả đầy đủ vốn và lãi, không yêu cầu trách nhiệm của ông Nguyễn TA, ông Huỳnh TĐ, ông Phạm MT và trường hợp không được chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp do HĐTC vô hiệu thì chưa yêu cầu giải quyết hậu quả do chưa phát sinh thiệt hại.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ngân hàng Agribank yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685, ngày 20/6/2011, nếu anh TR không trả nợ.

[2.1] Hội đồng xét xử nhận thấy, như nội dung tại [1] cho thấy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đứng tên hộ của bà Huỳnh Đ nhưng chữ ký trong hợp đồng chỉ có chữ ký của bà Đ và anh Lạc là chưa đủ thành viên của hộ tại thời điểm cấp giấy theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, nên bà Đ, anh Lạc chưa đủ quyền quyết định toàn bộ phần đất đang được cấp cho hộ. Mặc khác theo kết luận giám định số 638/C54B của Viện Khoa học Hình sự tại TP.HCM (Viết tắt là Kết luận giám định): HĐTC bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685, ngày 20/6/2011, không phải chữ ký, chữ viết tay của bà Huỳnh Đ và anh Phạm L; Kết quả này là phù hợp với lời khai ông Phạm MT tại Cơ quan điều tra, ông Triều có gặp anh TR, không gặp trực tiếp bà Đ và anh Lạc nên không ghi ý kiến của họ và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ngân hàng trình bày, cán bộ Ngân hàng chỉ đến Ủy ban nhân dân (Gọi tắt: UBND) xã để xác minh khu đất không có tranh chấp chứ không đến trực tiếp phần đất xác minh do đã có nhiều giao dịch bảo đảm trước đó bằng tài sản này và anh TR là khách hàng tin cậy của Ngân hàng.

[2.2] Theo mảnh trích đo địa chính số 73/SHC ngày 09/10/2021 của Công ty TNHH Đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu, thể hiện khu đất hộ bà Đ đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 19.890,3m<sup>2</sup> có sai lệch diện tích so

với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trên đất có nhà ở, công trình và cây ăn quả trên đất; Theo chứng thư thẩm định của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất xác định tổng giá trị 3.833.356.000<sup>d</sup> (Ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

[2.3] Từ nội dung [2.1], [2.2] cho thấy, Ngân hàng chưa thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật về việc đảm bảo quyền của các thành viên hộ đối với tài sản quyền sử dụng đất cấp cho hộ là vi phạm khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015; Chữ ký trên hợp đồng không phải là chữ ký của người thế chấp, thủ tục chứng thực chưa đúng quy định của pháp luật khi thực hiện không có mặt trực tiếp người ký hợp đồng; thực hiện thủ tục thẩm tra xác minh tài sản chưa đúng trình tự quy định, trên phần đất nhận thế chấp còn có tài sản, công trình, vật kiến trúc chưa được thể hiện. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011 chưa đúng quy định của pháp luật và tuyên bố vô hiệu là có căn cứ, nên yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận; Do đó, kháng cáo của bị đơn Ngân hàng Agribank yêu cầu phát mãi tài sản, nếu anh TR không trả nợ là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu anh Phạm VT, chị Lê ĐA có nghĩa vụ trả đầy đủ vốn và lãi Hội đồng xét nhận thấy, mặc dù hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba bị vô hiệu nhưng hợp đồng tín dụng vẫn có hiệu lực pháp luật. Xét HĐTD số 7003-LAV-201203594 ngày 19/06/2012, Ngân hàng có giải ngân cho anh TR vay 800.000.000<sup>d</sup>. Theo bản án sơ thẩm đã tuyên thì số tiền vốn và lãi tính đến ngày 27/12/2022 là: 2.137.555.556<sup>d</sup> (trong đó: vốn 800.000.000<sup>d</sup>, lãi hiện hành là 912.888.889<sup>d</sup> và lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022 là 424.666.667<sup>d</sup>). Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị của Viện kiểm sát, cấp sơ thẩm thực hiện các bước thủ tục tố tụng và đã thực hiện đầy đủ thủ tục giao nhận, nếm yết bản án theo quy định của pháp luật không ai kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân có thẩm quyền không kháng nghị phần liên quan đến tính pháp lý của hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201203594 ngày 19/6/2012, về cách tính lãi, mà chỉ kháng cáo liên quan đến việc ai có nghĩa vụ trả nợ, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét phần liên quan đến kháng cáo về nghĩa vụ trả nợ.

[4] Xét nghĩa vụ trả nợ: Ngân hàng là tổ chức tín dụng cho vay, anh TR là khách hàng vay nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng phản tố yêu cầu anh TR có nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn

cứ Điều 471 Bộ luật dân sự quy định “*Hợp đồng vay tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định*”. Theo quy định trên thì anh TR là người trực tiếp vay nợ thì phải có nghĩa vụ trả nợ là phù hợp. Tuy nhiên, khoản vay này được thực hiện trong thời gian chung sống giữa anh Phạm VT và chị Lê ĐA và chị ĐA thừa nhận là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa anh chị, nên cùng có nghĩa vụ liên đới trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

[5] Đối với ông Nguyễn TA, ông Phạm MT, ông Huỳnh TĐ là cán bộ của Ngân hàng thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ngân hàng. Nếu có căn cứ cho rằng hành vi của những người này vi phạm chức năng nhiệm vụ của hoạt động tín dụng thì phải chịu trách nhiệm trước lãnh đạo Ngân hàng và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có căn cứ vi phạm pháp luật. Ông An, ông Triều, ông Đoàn không phải người vay, cấp sơ thẩm buộc phải thực hiện nghĩa vụ cùng trả đối với hợp đồng vay là không có cơ sở.

[6] Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phía Ngân hàng thừa nhận chưa phát sinh và chưa có yêu cầu, cấp sơ thẩm giải quyết và cho rằng nợ gốc và lãi là phần lỗi do phát sinh hậu quả là chưa đúng và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu.

[7] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm: Tại phiên tòa nguyên đơn chưa chứng minh được lỗi vi phạm nghiêm trọng của cấp sơ thẩm, và cũng có yêu cầu rút kháng cáo; nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm VT có yêu cầu miễn giảm án phí do hoàn cảnh gặp nhiều khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên được giảm 50% án phí căn cứ tại khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Từ nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn TA, Phạm MT, Huỳnh TĐ và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**



Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 471, Điều 474 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005, Điều 212, Điều 131, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 16, Điều 4, Điều 7, Điều 93, Điều 94 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 29, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; Điều 13 Nghị định số 83/2010/ND-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 7003-LCP-201100685 ngày 20/6/2011 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T, tỉnh Hậu Giang, bên nhận thế chấp là bà Huỳnh Đ và anh Phạm L, bên vay vốn anh Phạm VT, được Ủy ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện T, tỉnh Hậu Giang xác nhận Số 109, tập 1 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 21/6/2011 và các hợp đồng, văn bản liên quan đến giao dịch bảo đảm và thế chấp tài sản vô hiệu.

2. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Đ, số H043474 – QSDD 000074, do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thanh cũ (Nay huyện T, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 06/5/1996 cho hộ bà Huỳnh Đ.

3. Buộc anh Phạm VT và chị Lê ĐA cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang số tiền 2.137.555.556<sup>d</sup> (Hai tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng; trong đó vốn 800.000.000<sup>d</sup> (Tám trăm triệu đồng), lãi hiện hành là 912.888.889<sup>d</sup> (Chín trăm mười hai triệu, tám trăm tám mươi tám ngàn, tám trăm tám mươi chín đồng) và lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022 là 424.666.667<sup>d</sup> (Bốn trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm anh Phạm VT và chị Lê ĐA 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 anh Phạm VT và chị Lê ĐA 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.

#### 4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang phải chịu số tiền 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu phát mãi tài sản không được chấp nhận; Ngân hàng được khấu trừ 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.382.000<sup>d</sup> (Hai mươi lăm triệu ba trăm tám mươi hai ngàn đồng), theo biên lai biên lai số 0013691 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ngân hàng nhận lại tiền tạm ứng án phí 25.082.000<sup>d</sup> (Hai mươi lăm triệu không trăm tám mươi hai ngàn đồng).

Buộc anh Phạm VT phải chịu 18.642.750<sup>d</sup> (Mười tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Buộc chị Lê ĐA phải chịu 37.285.500<sup>d</sup> (Ba mươi bảy triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bà Huỳnh Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0013670 ngày 17/10/2017 và 300.000<sup>d</sup> (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0002709 ngày 02/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang phải chịu số tiền 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng); Ngân hàng được khấu trừ 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003172 ngày 12/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4.3. Ông Nguyễn TA, ông Huỳnh TĐ, ông Phạm MT, mỗi người được nhận lại 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai số 0003173 ngày 12/01/2023; theo biên lai số 0003174 ngày 12/01/2023; theo biên lai số 0003175 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Đ được chấp nhận; Buộc Ngân hàng nông nghiệp và

phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang phải chịu số tiền 29.346.000<sup>d</sup>, nộp hoàn trả lại cho bà Huỳnh Đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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, ngày 21 tháng 09 năm 2023.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS H. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Võ Hoàng Khải**