

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-PT

Ngày: 22 – 01 – 2025

Về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Tùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Khắc Hoàng, ông Bùi Minh Thư

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Hoàng Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh: Bà Phạm Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 22/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2024/TLPT-KDTM ngày 17/10/2024 về vi phạm: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/KDTM-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐXX-PT ngày 06/01/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N2; Địa chỉ trụ sở chính: A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Hải N – Chức vụ: Trưởng Phòng giao dịch huyện Đ, Chi nhánh B, Ngân hàng Thương mại cổ phần N2; Địa chỉ: E T, thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH T7; Địa chỉ: thôn C, xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh T1 – Chức vụ: Giám đốc Công ty. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị T2: Ông Nguyễn Xuân H và ông Nguyễn Trọng N1; Luật sư của Công ty L – Chi nhánh M; Địa chỉ: A L, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (Ông Nguyễn Trọng N1 có mặt, ông Nguyễn Xuân H vắng mặt).

2. Ông Phan Văn T3, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. *(Có mặt).*

3. Ông Phan Văn T4, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T4: Ông Phan Văn S, sinh năm: 1985; Địa chỉ: F N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt).

4. Ông Phan Văn S, sinh năm: 1985; Địa chỉ: F N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. *(Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N2, ông Tống Hải N trình bày:

Công ty TNHH T7 có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP N2, thông qua Phòng giao dịch huyện Đ, Chi nhánh B từ năm 2012, theo hợp đồng tín dụng số ĐTL 12601 ngày 19/12/2012. Từ năm 2012 đến nay, Công ty TNHH T7 và Ngân hàng N2 đã ký với nhau nhiều hợp đồng tín dụng. Trong đó hợp đồng tín dụng ký sau cùng là Hợp đồng tín dụng số 09/2015/5101/KDTM ngày 03/11/2015. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH T7 thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình. Ngân hàng TMCP N2 đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở bằng văn bản để phía Công ty tìm phương án trả nợ, nhưng đến nay Công ty TNHH T7 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến hết ngày 14/8/2024 Công ty TNHH T7 còn dư nợ Ngân hàng TMCP N2 số tiền 7.426.455.892 đồng, trong đó dư nợ gốc là 3.924.402.000 đồng; dư nợ lãi trong hạn là 2.363.507.560 đồng; dư nợ lãi phạt quá hạn là 1.138.546.332 đồng.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng ký giữa Công ty TNHH T7 với Ngân hàng TMCP N2 thì ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2 đã ký với Ngân hàng TMCP N2 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012, theo đó tài sản thế chấp là thửa đất số 03 tờ bản đồ QH vùng tái định cư C, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích 250 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB439336 ngày

22/12/2010 đứng tên Hộ ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, thửa đất được thế chấp không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất được thế chấp đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 và UBND huyện Đ có công văn số 1171/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 trả lời Tòa án cho rằng thửa đất được thế chấp vốn là thửa đất được cấp chung cho hộ gia đình ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2, nhưng trước đó vào ngày 18/12/2012 UBND thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh đã xác nhận chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là cá nhân ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2; nguồn gốc đất là cấp đất để bồi thường do thu hồi đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 trước đây; ngày 18/12/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đã chứng nhận *(đã cho đăng ký)* việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012 có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH T7 phải trả cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi phạt quá hạn tính đến hết ngày 14/8/2024 là 7.426.455.892 đồng, trong đó dư nợ gốc là 3.924.402.000 đồng; dư nợ lãi trong hạn là 2.363.507.560 đồng; dư nợ lãi phạt quá hạn là 1.138.546.332 đồng.
- Buộc công ty TNHH T7 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận cho đến ngày thực tế mà công ty thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký.
- Trường hợp Công ty TNHH T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ QH vùng tái định cư C, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì còn xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH T7 để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ tài sản thế chấp và các tài sản khác vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì công ty TNHH T7 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và lãi.

Bị đơn Công ty TNHH T7, người đại diện theo pháp luật là ông Lê Anh T1 trình bày:

Công ty TNHH T7 hoàn toàn nhất trí như ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP N2, Công ty nhận trách nhiệm trả nợ như Ngân hàng TMCP N2 đã yêu cầu, nhưng hiện tại Công ty đã mất khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP N2, lúc nào có điều kiện, Công ty sẽ thanh toán đầy đủ. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị T2, ông Phan Văn T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn S và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị T2 thống nhất trình bày:

Thửa đất số 03 tờ bản đồ QH vùng tái định cư C, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2, lúc cấp hộ gia đình gồm có 4 thành viên: ông T5 (cha), bà T2 (mẹ), ông T3 (con), ông T4 (con); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là cấp cho hộ gia đình; ngôi nhà xây dựng trên thửa đất được tất cả các thành viên trong hộ gia đình cùng góp vốn xây dựng, cho nên đây là tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình trong đó có ông T4 và ông T3. Vì vậy, việc quyết định các giao dịch dân sự liên quan đến ngôi nhà và thửa đất trên phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong Hộ gia đình. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp số DT/12600 ngày 14/12/2012 được ký giữa Ngân hàng TMCP N2 với ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 mà ông T4 và ông T3 không biết và không có sự đồng ý của ông T4 và ông T3 về việc thế chấp tài sản. Mặt khác, Ngân hàng TMCP N2 sử dụng hợp đồng thế chấp tài sản năm 2012 để bảo đảm cho các khoản vay của công ty TNHH T7 theo hợp đồng tín dụng có hiệu lực từ thời điểm năm 2015 là hoàn toàn trái quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp ký kết năm 2012 khi đó ông Phan Văn T5 còn sống nhưng đến năm 2015 ông T5 đã chết nên Ngân hàng TMCP N2 không thể sử dụng hợp đồng thế chấp ký năm 2012 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T7 năm 2015. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 thì anh Phan Văn S (con của ông Phan Văn T5 – bà Trần Thị T2) không phải là thành viên hộ gia đình, nhưng sau khi ông Phan Văn T5 chết, anh Phan Văn S được thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông T5 theo pháp luật nên anh S phải được biết, phải đồng ý thì hợp đồng thế chấp đó mới có hiệu lực, nhưng quá trình ký kết thực hiện hợp đồng thế chấp anh Phan Văn S không hề biết.

Vì vậy ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T3, bà Trần Thị T2, ông Phan Văn S đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 với Ngân hàng TMCP N2 vô hiệu, đồng thời buộc Ngân hàng TMCP N2 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 439336,

ngày 22/12/2010 mang tên Hộ ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 cho hộ gia đình bà T2 mà trong đó ông T4 và ông T3 là thành viên.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 15/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 302, Điều 305, Điều 343, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27, tiểu mục 1.1 mục 1 phần II, điểm e tiểu mục 1.4 mục 1 phần II Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2, buộc:
 - Công ty TNHH T7 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng, tính đến hết ngày 14/8/2024 là: 7.426.455.892 đồng (*Bảy tỷ bốn trăm hai sáu triệu bốn trăm năm trăm ngàn tám trăm chín hai đồng*), trong đó dư nợ gốc là 3.924.402.000 đồng; dư nợ lãi trong hạn là 2.363.507.560 đồng; dư nợ lãi phạt quá hạn là 1.138.546.332 đồng.
 - Công ty TNHH T7 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 09/2015/5101/KDTM ngày 03/11/2015, kể từ ngày 15/8/2024 cho đến ngày thực tế mà Công ty TNHH T8 xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký.
 - Trong trường hợp Công ty TNHH T7 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH T7 để thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH T7 vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì công ty TNHH T7 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và lãi.
2. Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2, về việc yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ QH vùng tái định cư C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2.
3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn T6 và anh Phan Văn T3: Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012 giữa Ngân hàng TMCP N2, Chi nhánh bắc Hà Tĩnh và ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP N2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 439336 ngày 22/12/2010 của UBND huyện Đ, mang tên người sử dụng đất hộ ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 cho hộ gia đình bà Trần Thị T2, anh Phan Văn T6 và anh Phan Văn T3.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2024, Ngân hàng TMCP N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc Ngân hàng TMCP N2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ký ngày 14/12/2012 giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Ngân hàng TMCP N2 đề nghị giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T7; sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về xử lý tài sản thế chấp theo hướng chấp nhận cho Ngân hàng TMCP N2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ký ngày 14/12/2012 giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bà Trần Thị T2, ông Phan Văn T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn S và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ký ngày 14/12/2012 giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 vô hiệu toàn bộ, không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc Ngân hàng TMCP N2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp.

Vị đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2; giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2024/KDTM-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Các hành vi, quyết định của người tiến hành tố tụng và cơ quan tiến hành tố tụng cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2 hợp lệ, làm trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt ông Phan Văn T4, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T4 là ông Phan Văn S có mặt, do đó tiến hành xét xử vắng mặt ông Phan Văn T4.

[2] *Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2:*

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 03 tờ bản đồ số QH, diện tích 250 m², địa chỉ tại vùng quy hoạch tái định cư, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Phan Văn T5 – bà Trần Thị T2 làm nơi tái định cư sau khi chính quyền thu hồi thửa đất cũ của cá nhân ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 để làm đường giao thông. Thửa đất cũ bị thu hồi đã được bồi thường bằng tiền, còn thửa đất tái định cư được cấp theo hình thức cấp đất có thu tiền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh của Tòa án tại UBND thị trấn Đ cũng như sổ hộ khẩu của gia đình ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 thì tại thời điểm cấp đất tái định cư, hộ gia đình ông Phan Văn T5 - bà Trần Thị T2 có 04 thành viên bao gồm: Ông Phan Văn T5 (cha), bà Trần Thị T2 (mẹ), anh Phan Văn T3 (con) và anh Phan Văn T4 (con) và lúc đó anh T3, anh T4 đã đủ tuổi lao động. Bà T2, anh T3, anh T4 đều trình bày vào thời điểm được cấp đất tái định cư, anh T3, anh T4 đã trưởng thành, có tham gia lao động sản xuất đóng góp vào kinh tế chung của hộ gia đình, có tiền tích lũy đóng góp cùng với ông T5, bà T2 để nộp tiền sử dụng đất. Tại Quyết định cấp đất số 1498/QĐ-UBND-TN ngày 22/12/2010 của UBND huyện Đ thể hiện thửa đất tái định cư được cấp cho hộ ông/bà Phan Văn T5 – Trần Thị T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 439336 ngày 22/12/2010 của UBND huyện Đ cũng ghi tên chủ sử dụng đất là hộ ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2. Công văn số 1171/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 của UBND huyện Đ khẳng định thửa đất số 03 tờ bản đồ QH, diện tích 250 m², địa chỉ tại vùng quy hoạch tái định cư, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Đ cấp chung cho hộ gia đình ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2. Vì vậy, mặc dù trong hồ sơ cấp đất có một số tài liệu gồm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ghi tên chủ sử dụng đất là ông Phan Văn T5 và trước đây vào ngày 18/12/2012 UBND thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh có xác nhận chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 03 tờ bản

đồ số QH, diện tích 250 m², địa chỉ tại vùng quy hoạch tái định cư, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh là cá nhân ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2 thì cũng không thay đổi được bản chất thửa đất nêu trên được UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Phan Văn T5 – bà Trần Thị T2 (gồm có 4 thành viên) làm nơi tái định cư.

Quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình, có giá trị lớn, theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005, việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012, anh Phan Văn T3, sinh năm 1987 và anh Phan Văn T4, sinh năm 1992, hai người con này đã trên 15 tuổi. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp nêu trên không có chữ ký của ông T3 và ông T4. Việc ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 và Ngân hàng TMCP N2 tự ý ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà không được sự đồng ý của anh Phan Văn T3, anh Phan Văn T4 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng thế chấp nêu trên không làm phát sinh quyền được xử lý tài sản thế chấp và Ngân hàng TMCP N2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Trần Thị T2.

Bởi vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp và buộc Ngân hàng TMCP N2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Trần Thị T2 là đúng đắn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm*: Ngân hàng TMCP N2 kháng cáo nhưng không được chấp cho nên phải chịu 2.000.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên và có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2; giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm

số 02/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 109, Điều 128, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án cùng Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 03 tờ bản đồ số QH, diện tích 250 m², địa chỉ tại vùng quy hoạch tái định cư, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T2, ông Phan Văn T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn S về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số DT/12600 ngày 14/12/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP N2 và ông Phan Văn T5, bà Trần Thị T2 vô hiệu; buộc Ngân hàng TMCP N2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 439336 do UBND huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 22/12/2010 mang tên hộ ông Phan Văn T5 và bà Trần Thị T2 cho hộ gia đình bà Trần Thị T2.
- Buộc Ngân hàng TMCP N2 phải nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm (nhưng được khấu trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007421 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Tòa án, Chi cục THADS huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Hoàng Ngọc Tùng