

Bản án số: 02/2025/KDTM-PT

Ngày: 24 – 4 – 2025

“Về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Mạnh Chiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Hải

Ông Nguyễn Nhật Duật

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:* Ông Đinh Xuân Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 01/2025/TLST-KDTM ngày 03/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”. Theo Quyết định giám đốc thẩm số 18/2024/KDTM-GĐT ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, về việc hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 12/2023/KDTM-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐ-PT ngày 17/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐ-PT ngày 17/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N1 (VCB);

Địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Xuân L, ông Phạm Minh T; Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Ông Phạm Minh T, có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1967. Nơi cư trú: Tổ B khu B, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Đặng Hồng T1, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

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

- Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1946. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Vũ Anh H2 (đã chết ngày 25/8/2022)

Nơi cư trú trước khi chết: Tổ 25B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Anh H2:

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1946. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

+ Anh Vũ Thiện A, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Anh Phạm Mạnh C, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Đặng Thu T3, sinh năm 1999. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Đặng Thu V, sinh năm 2002. Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh C, chị T3 và chị V: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1946; Nơi cư trú: Tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

- Văn phòng C3; Địa chỉ: Số A, đường B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Vũ Hà N – Công chứng viên. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Tuấn Đ – Chủ tịch UBND; Địa chỉ: Số C T, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 11/7/2014 bà Trần Thị Thu H ký kết hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 22/14/BL/PMT với Ngân hàng TMCP N1 để vay số tiền 2.600.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh; lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm và một số nội dung khác. Ngân hàng đã giải ngân cho bà Trần Thị Thu H theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 11/7/2014.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên gồm:

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng 87,7m² đất, tại tổ B khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BA 984543 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày

08/02/2010 cho ông Lê Việt H3 và bà Đỗ Thị H4. Theo Hợp đồng thế chấp số 25A/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H tháng 7/2013.

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng 117,8m² đất, tại khu A, phường Y, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 999699, do Ủy ban nhân dân thành phố U cấp ngày 01/8/2011 cho ông Đặng Hồng T1 và bà Đỗ Thị T2. Theo Hợp đồng thế chấp số 25B/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U tháng 7/2013.

- *Tài sản thứ ba:* Quyền sử dụng 33,95 m² đất, tại tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 137558 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/4/2001 cho ông, bà: Đặng Hồng T1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U ngày 01/7/2013.

Do bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đến tháng 8/2015 Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu H phải thanh toán tiền (gốc và lãi) theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 05/11/2015 gia đình ông T1, bà T2 đã nộp số tiền là 823.000.000đ để trả nợ cho khoản vay của bà H. Ngân hàng đã giải chấp tài sản thứ hai là quyền sử dụng 117,8m² đất, tại khu A, phường Y, thành phố U, đồng thời trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T2; theo Hợp đồng thế chấp số 25B/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 được ký kết giữa các bên. Sau đó Ngân hàng TMCP N1 rút đơn khởi kiện; ngày 11/11/2015 Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 12/2015/QĐST-KDTM. Ngày 26/4/2016 bà Đỗ Thị H4 đã nộp số tiền là 958.181.000đ để trả nợ cho khoản vay của bà H; ngân hàng đã giải chấp tài sản thứ nhất là quyền sử dụng 87,7m² đất, tại tổ B khu D, phường H, thành phố H, đồng thời trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H4, theo Hợp đồng thế chấp số 25A/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 được ký kết giữa các bên.

Do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng và cam kết trả nợ nên Ngân hàng TMCP N1 tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu H phải thanh toán tiền (gốc và lãi), theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 27/02/2020 là 1.697.079.944đ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 nếu bà Trần Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Đặng Hồng T1 và bà Đỗ Thị T2 theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 11/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đã quyết định: Buộc bà Trần Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng số 22/14/BL/PMT ngày 11/7/2014, tính đến ngày 11/8/2021 là 1.856.428.558đ. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP N1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Hồng T1 về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/4/2001, cho ông Đặng Hồng T1.

Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/KDTM-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1. Buộc bà Trần Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền gốc và lãi đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 22/14/BL/PMT ngày 11/7/2014, tính đến ngày 11/8/2021 là 1.856.428.558đ. Hủy phần xử lý tài sản thế chấp, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý giải quyết theo thủ tục chung. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 20/4/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý vụ án số 12/TB-TLVA về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, giữa Ngân hàng TMCP N1 với bên bảo đảm ông Đặng Hồng T1 và bà Đỗ Thị T2. Trường hợp bà Trần Thị Thu H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP N1 có quan điểm: Không chấp nhận yêu cầu của độc lập của ông Đặng Hồng T1, giữ nguyên yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp, theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết.

Bà Trần Thị Thu H quan điểm: Bà có đăng ký hộ kinh doanh Cửa hàng Đông Bắc, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 15/11/2011 của Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND thành phố H. Bà thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP N1 số tiền 2.600.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, nhưng bà không đồng ý trả nợ vì sau khi nhận tiền đã đưa cho em gái của bà T2 (là Đỗ Thu H5) để kinh doanh. Việc ký kết hợp đồng thế chấp số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 giữa Ngân hàng với ông T1 và bà T2 được thực hiện do bà mang hồ sơ cũng như Hợp đồng thế chấp đến Văn phòng Công chứng thành phố C3 cho ông T1 và bà T2 ký, bà cũng không biết công chứng viên Nguyễn Xuân T4 là ai. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là xử lý tài sản thế chấp của ông T1 là quyền sử dụng 33,95 m² đất, tại tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh để trả nợ.

Ông Đặng Hồng T1 có quan điểm: Không đồng ý với việc xử lý tài sản mà ông và bà Đỗ Thị T2 đã ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1 để thu hồi nợ, vì nhà đất đã thế chấp là tài sản chung của ông với vợ cũ là bà Vũ Việt H6 (đã chết năm 2009), có nguồn gốc ông và bà H6 nhận chuyển nhượng lại của bà Cao Thị B vào năm 1999. Do ông không hiểu biết pháp luật nên đã cho mượn tài sản để thế chấp. Việc ông thế chấp không được sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H6. Ông chưa gặp mặt cán bộ Ngân hàng cũng như công chứng viên Nguyễn Xuân T4, không đến văn phòng công chứng ở U để ký Hợp đồng thế chấp, cán bộ ngân hàng chưa đến thẩm định tài sản thế chấp của gia đình ông. Ông T1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 **vô hiệu**, buộc Ngân hàng TMCP N1 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông.

Bà Đỗ Thị T2 có quan điểm trình bày thống nhất với quan điểm của ông Đặng Hồng T1.

Bà Nguyễn Thị H1 có quan điểm: Vợ chồng ông bà đã bỏ tiền ra cho anh T1 và chị H6 mua (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng) ngôi nhà cấp 4 trên đất có diện tích 33,5m² tại tổ B khu G, phường Q, thành phố U, từ bà Cao Thị B vào năm 1999. Năm 2007 anh T1 và chị H6 đã xây dựng 01 ngôi nhà 3 tầng tại thửa đất này. Năm 2009 chị H6 chết, không để lại di chúc. Nhà, đất thế chấp là tài sản chung của vợ chồng anh T1 chị H6 chưa được chia theo quy định của pháp luật. Việc anh T1 mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đi làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng vợ chồng bà, các con chung của anh T1 và chị H6 và con riêng của chị H6 là cháu Phạm Mạnh C không được biết. Đến năm 2015 vợ chồng bà và cháu C mới biết, bà đã làm đơn khiếu nại gửi Ngân hàng. Bà không yêu cầu chia thừa kế mà cho rằng hợp đồng thế chấp trên vô hiệu, đề nghị Ngân hàng trả lại tài sản cho các đồng thừa kế của chị H6 là cháu Phạm Mạnh C, Đặng Thu T3 và Đặng Thu V vì hiện nay đất và nhà là nơi sinh sống của các cháu.

Văn phòng C3 có quan điểm: Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013, giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông T1, bà T2 tại Văn phòng C3 là đúng quy định. Tại thời điểm công chứng Văn phòng C3 Q không biết nhà đất thế chấp là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà H6, không được ông T1 đề cập về vấn đề này. Căn cứ hồ sơ, giấy tờ ông T1 cung cấp chỉ có thông tin ông Đặng Hồng T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1 và có giấy tờ người vợ hiện tại là bà Đỗ Thị T2. Ông T1 không cung cấp thông tin về nguồn gốc đất là lỗi của ông T1, Ngân hàng và Văn phòng C3 Quảng không có lỗi. Vì vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 được chứng nhận tại Văn phòng C3 Quảng không vô hiệu.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố U: Ủy ban nhân dân thành phố U đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp nêu trên, theo hướng dẫn tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Sau khi tiếp nhận, xem xét hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U thấy có đủ giấy tờ hợp lệ và đăng ký giao dịch bảo đảm cho ông Đặng Hồng T1. Vì vậy UBND thành phố U hoàn toàn không có lỗi trong việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp này.

Ngày 09/12/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định tài sản thế chấp là ngôi nhà 03 tầng, có công trình phụ khép kín được xây dựng trên diện tích đất 33,95m², tại số nhà F, tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân thành phố H, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 33,95 m² đất, tại địa chỉ: tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/4/2001, sổ vào sổ 676QSDĐ cho “ông, bà: Đặng Hồng T1” để thu hồi nợ, nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hồng T1: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 vô hiệu. Ngân hàng TMCP N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558, sổ vào sổ 676QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/04/2001 mang tên “ông, bà: Đặng Hồng T1”, cho ông Đặng Hồng T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và việc thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; về việc không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp và đề nghị hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 là có hiệu lực đối với phần thế chấp của ông T1, vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất của bà H6 (gồm những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là bà H1, ông H2, anh C, chị T3, chị V). Hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần.

Ngày 20/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 21/QĐ-VKS-KDTM, kháng nghị đối với toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực đối với phần tài sản thế chấp của ông Đặng Hồng T1 và vô hiệu một phần đối với phần tài sản chung là di sản thừa kế của bà Vũ Việt H6;

chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP N1, tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 25C/13/HDTCP/PAT ngày 27/6/2013. Nếu bà Trần Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Đặng Hồng T1 để thu hồi nợ.

Tại bản án phúc thẩm số 12/2023/KDTM-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, đã tuyên xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1, bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 08/2023/HNGĐ-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 17/7/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐKNGĐT-VKS-KDTM, kháng nghị đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 18/2024/KDTM-GĐT ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đã huỷ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 12/2023/KDTM-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, để xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp tài liệu bản sao trích lục khai tử của ông Vũ Anh H2 đã chết ngày 25/8/2022 và các tài liệu về hàng thừa kế của ông Vũ Anh H2.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Anh H2 là bà Nguyễn Thị H1 và anh Vũ Thiện A có quan điểm: về nguồn gốc nhà đất như quan điểm bà H1 đã trình bày. Việc anh T1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đi làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng các đồng thừa kế của chị H6 không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần tài sản là di sản của chị H6 được để cho các con của chị H6 được hưởng.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTCP/PAT ngày 27/6/2013 là có hiệu lực đối với phần thế chấp của ông T1, vô hiệu đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất của bà H6 (gồm những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là bà H1, ông H2, anh C, chị T3, chị V); không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T2 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hồng T1 trình bày quan điểm do không hiểu biết nên đã ký kết hợp đồng thế chấp số 25C/13/HDTCP/PAT ngày 27/6/2013, chưa đúng quy định, đề nghị giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản trên theo quy định của pháp luật được để lại phần tài sản của chị H6 cho các cháu. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc; các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, sửa bản án sơ thẩm về vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 18/2024/KDTM-GĐT ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đã tuyên huỷ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 12/2023/KDTM-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh để xét xử phúc thẩm lại. Vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử lại bản án sơ thẩm số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo thủ tục phúc thẩm.

Về những người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố U đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng C3, anh Vũ Thiện A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Về ký hiệu bản án sơ thẩm số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 21/9/2023, đây là vụ án kinh doanh thương mại nhưng bản án sơ thẩm của Tòa án nhân thành phố Hạ Long đã ký hiệu HNGĐ-ST là chưa đúng, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì được ký hiệu KDTM-ST vì vậy Tòa cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này là bản án số 08/2023/KDTM-ST ngày 21/9/2023.

[2]. Về nguồn gốc tài sản thế chấp: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Vũ Việt H6 và ông Đặng Hồng T1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn vào ngày 13/5/1998. Ngày 15/11/1999 ông Đặng Hồng T1 và bà Vũ Việt H6 nhận chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Hồng C1 và bà Cao Thị B, địa chỉ thửa đất tại tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 và bà H6 đã xây dựng nhà 3 tầng và sinh sống ổn định. Ngày 02/4/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558, số vào sổ 676 QSDĐ cho “Ông, bà: Đặng Hồng T1”. Như vậy nhà và đất trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông T1 và bà H6, do đó quyền sử

dụng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà H6; phù hợp với quy định tại Điều 14 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986 và Điều 232 Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc bà Nguyễn Thị H1 cho rằng vợ chồng ông bà đã bỏ tiền ra cho ông T1, bà H6 mua nhà, đất trên nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh về việc này, đồng thời các tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông T1, bà H6 là bên nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở để xem xét.

Năm 2009 bà H6 chết không để lại di chúc, phần tài sản của bà H6 trong khối tài sản chung với ông T1 chưa được phân chia di sản thừa kế cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H6, (tại thời điểm đó gồm ông T1, cháu C, cháu T3, cháu V, ông H2 và bà H1). Sau đó đến ngày 09/5/2012 ông T1 kết hôn với bà Đỗ Thị T2, do đó bà T2 không có căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên đất và quyền sử dụng đất trên, cũng như không có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với tài sản chung của ông T1 và bà H6, theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[3]. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng thế chấp tự nguyện, có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên bà Đỗ Thị T2 không có quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất nhưng lại ký kết hợp đồng thế chấp để thế chấp các tài sản trên là trái pháp luật, vi phạm quy định khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 213 Bộ luật Dân sự.

Về hình thức, trình tự, thủ tục ký kết và đăng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực, được đăng ký thế chấp theo đúng quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H, ông T1 và bà T2 cho rằng Hợp đồng thế chấp được ký tại một Văn phòng công chứng ở thành phố U không ký tại Văn phòng C3, việc ký hợp đồng do bà H đưa cho ông T1, bà T2 ký. Bị đơn bà Trần Thị Thu H cũng có quan điểm thể hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T1, bà T2 được thực hiện do bà mang hồ sơ, hợp đồng thế chấp đến Văn phòng Công chứng thành phố C3 cho ông T1 và bà T2 ký, bà cũng không biết công chứng viên. Tuy nhiên bà H, ông T1 và bà T2 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc ký kết hợp đồng không được thực hiện theo đúng trình tự. Ngân hàng đưa ra các căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản đã được ông T1, bà T2, bà H thực hiện đúng quy định; ngoài ra trước đó ông T1 đã sử dụng tài sản này để thế chấp vay vốn và đã thực hiện công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng ở thành phố U, điều này phù hợp với tài liệu về quá trình thế chấp tài sản của Ngân hàng, nên không có cơ sở chấp nhận quan điểm này ông T1, bà T2, bà H.

Về nội dung của Hợp đồng: Các bên thừa nhận đối tượng hợp đồng thế chấp là nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà H6 trong thời kỳ hôn nhân gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất). Căn cứ quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì việc phân chia tài sản chung của vợ chồng về nguyên tắc sẽ được chia đôi; ông T1 không chứng minh được giữa ông T1 và bà H6 ai có công sức đóng góp nhiều hơn trong việc tạo lập khối tài sản chung, nên có căn cứ xác định trong khối tài sản chung thì ông T1 có $\frac{1}{2}$ là tài sản của ông T1 và $\frac{1}{2}$ là di sản của bà H6; về quyền sử dụng đất được tính tương ứng với 16,975 m² đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, hàng thừa kế thứ nhất của bà H6 bao gồm 06 người cụ thể là: ông Đặng Hồng T1; bố mẹ đẻ của bà H6 là ông Vũ Anh H2 và bà Nguyễn Thị H1; con riêng của bà H6 là anh Phạm Văn C2; con chung của ông T1 và bà H6 là chị Đặng Thu T3 và Đặng Thu V. Do bà H6 chết không để lại di chúc nên phần di sản của bà H6 được chia theo pháp luật, mỗi người trong hàng thừa kế được hưởng phần di sản bằng nhau, tức là $16,975\text{m}^2/6 \text{ người} = 2,829\text{m}^2/\text{người}$. Như vậy xác định tổng phần tài sản của ông T1 là 19,804m² đất nên có quyền định đoạt đối với phần đất này; phần diện tích đất thuộc phần di sản của những người trong hàng thừa kế của bà H6 được hưởng là 14.145m²; về phần tài sản là giá trị công trình trên đất cũng được tính tương ứng như với phần đất. Việc ông T1 và bà T2 đã tự ý thế chấp tài sản với ngân hàng là quá phần quyền của mình, vi phạm nghĩa vụ của người quản lý di sản và xâm phạm đến phần quyền thừa kế của của những người trong hàng thừa kế của bà H6 nên dẫn đến vô hiệu do vi phạm điều cấm và trái pháp luật.

Như vậy có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTG/PAT ngày 27/6/2013 phát sinh hiệu lực đối với phần tài sản của ông T1, vô hiệu đối với phần tài sản của bà H6 (gồm những người thuộc hàng thừa kế là bà H1, ông H2, ông T1, anh C2, chị T3 và chị V), theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự 2005.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần: Ông T1 và bà T2 thế chấp cả phần tài sản không thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình; ông T1, bà T2 khi sử dụng tài sản để thực hiện các thủ tục thế chấp không nói rõ nguồn gốc hình thành tài sản, không thông báo cho Ngân hàng và Văn phòng công chứng biết nên có lỗi. Tuy nhiên việc dẫn đến giao dịch thế chấp tài sản vô hiệu một phần cũng có lỗi từ phía Ngân hàng đã không kiểm tra xác minh, thẩm định đánh giá tài sản sử dụng để thế chấp, người ký hợp đồng thế chấp có đủ điều kiện quyền về tài sản để ký kết hợp đồng thế chấp hay không và các giấy tờ khác kèm theo. Về phía Văn phòng C3 cũng không kiểm tra kỹ các thông tin, tài liệu liên quan đến tài sản, thời điểm hình thành tài sản và quan hệ hôn nhân của ông T1.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại trong vụ án này; nếu các đương sự có yêu cầu thì có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Đặng Hồng T1 về trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi hợp đồng thế chấp vô hiệu, như đã phân tích đánh giá trên thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 **vô hiệu một phần, do đó yêu cầu** trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là không có cơ sở, mà nó vẫn được đảm bảo để xử lý phần tài sản thế chấp có hiệu lực khi phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Các phần khác của hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu vẫn có hiệu lực giữa các bên giao kết hợp đồng.

[4]. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Từ những phân tích đánh giá trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HĐTC/PAT ngày 27/6/2013 là có hiệu lực đối với phần thế chấp của ông T1, vô hiệu một phần đối với phần quyền về tài sản của hàng thừa kế thứ nhất của bà H6 (bà H1, ông H2, ông T1, anh C2, chị T3, chị V), gồm có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Nội dung kháng nghị trùng với nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 và các nội dung đã được nhận định ở trên nên có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

[5]. Về chi phí tố tụng khác: Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí 11.500.000đ, đã được nộp đủ.

[6]. Về án phí sơ thẩm:

Do bản án sơ thẩm phải sửa theo hướng chấp nhận một phần các yêu cầu của đương sự nên án phí sơ thẩm sẽ được tính lại; Ngân hàng TMCP N1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000đ. Do vụ án đã giải quyết qua nhiều giai đoạn tố tụng, số tiền án phí 3.000.000đ tại bản án số 09/2021/KDTM-ST ngày 11/8/2021 mà Ngân hàng TMCP N1 phải nộp, nhưng bản án phúc thẩm số 07/2021/KDTM-PT ngày 28/10/2021 đã hủy phần xử lý tài sản thế chấp đã không đề cập số tiền này, do đó ngày 23/11/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long đã ra quyết định thi hành án số 296/QĐ-CCTHA khấu trừ số tiền 3.000.000đ vào số tiền tạm ứng án phí đã được Ngân hàng TMCP N1 nộp tạm ứng theo biên lai số 0002701 ngày 08/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Như vậy để đảm bảo công tác thi hành án dân sự đồng bộ hiệu quả, nên xác định số tiền án phí này Ngân hàng TMCP N1 đã nộp xong.

Ông Đặng Hồng T1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 được chấp nhận, nên không phải chịu án phí theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 130, Điều 213, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Khoản 1 Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24; khoản 1, khoản 4 và khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Q1 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, giữa Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh H7 với ông Đặng Hồng T1, bà Đỗ Thị T2 để thu hồi nợ, nếu bà Trần Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Tài sản thế chấp bảo đảm của khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại địa chỉ: tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất 676 QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/4/2001, cho “Ông, bà: Đặng Hồng T1”.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hồng T1, về yêu cầu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013 **vô hiệu**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25C/13/HDTC/PAT ngày 27/6/2013, giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông bà Đặng Hồng T1, Đỗ Thị T2 **vô hiệu một phần**, đối với quyền sử dụng đất **và tài sản gắn liền với đất** của bà Vũ Việt H6 (hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Việt H6 gồm: bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Anh H2, ông Đặng Hồng T1, anh Phạm Văn C2, chị Đặng Thu T3 và chị Đặng Thu V), với diện tích đất tương ứng là 16,975m² và tài sản gắn liền với đất.

Bà Nguyễn Thị H1, ông Đặng Hồng T1, anh Phạm Văn C2, chị Đặng Thu T3,

chị Đặng Thu V và người thừa kế của ông Vũ Anh H2 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại địa chỉ: tổ B khu G, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P137558, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất 676 QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 02/4/2001, cho “Ông, bà: Đặng Hồng T1”.

Trường hợp không thỏa thuận được thì sau khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng được quyền thu hồi 50% giá trị tài sản thế chấp (là phần tài sản của ông Đặng Hồng T1 trong khối tài sản chung của ông T1 và bà Vũ Việt H6) và giá trị phần tài sản mà ông Đặng Hồng T1 được hưởng từ di sản của bà Vũ Việt H6. Nếu thừa thì trả lại cho bà Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn C2, chị Đặng Thu T3, chị Đặng Thu V và người thừa kế của ông Vũ Anh H2.

Việc xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất trong phần di sản của bà Vũ Việt H6 để lại, để thi hành án theo quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng TMCP N1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000đ, số tiền này đã nộp xong.

Ông Đặng Hồng T1 phải chịu 3.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002962 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 2.000.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000016 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện và 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./.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh;*
- *TAND thành phố Hạ Long;*
- *THADS, VP;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Dương Mạnh Chiến

