

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 83/2024/DS-PT

Ngày 06 - 02 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp  
đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Văn Công Dân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 458/2023/TLPT-DS, 30 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: [28/2023/DS-ST](#), ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 463/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Trụ sở chính: Số A P, phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Tuấn P, sinh năm 1985 – Trưởng phòng phát triển kinh doanh Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đ1. Địa chỉ: Số I P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đặng H, sinh năm 1941; bà Lê Thị H1, sinh năm 1943. Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đặng Anh M, sinh năm 1976. Địa chỉ: 1 Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Phan Hữu T sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Hữu T: Ông Nguyễn Trung S sinh năm 1983. Địa chỉ: số A N nội dài, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Văn Hữu D, sinh năm 1968; bà Đặng Thị Hương G, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

\* Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* **Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hoàng Tuấn P trình bày:**

Khách hàng: Ông Văn Hữu D, Bà Đặng Thị Hương G có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh D1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Đ), chi tiết như sau:

1. Tổng hạn mức cấp tín dụng: 1.700.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay số: K.1780/1; Số tiền vay: 1.700.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng), Lãi suất: 1,1%/tháng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích cho vay: bổ sung vốn kinh doanh.

2. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng Văn Hữu D - Đặng Thị Hương G thế chấp cho Ngân hàng Đ tài sản là bất động sản theo hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005.

Chi tiết như sau: Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình vay vốn, do ông D, bà G không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện K và đã được

giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 110/2008/QĐST-DS, ngày 20/8/2008 với nội dung buộc bà G, ông D trả cho Ngân hàng số tiền vay, lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ngân hàng chưa yêu cầu giải quyết về nghĩa vụ bảo lãnh (Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng).

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận, tính đến ngày 15/06/2022, khách hàng: Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G chỉ trả được tổng số tiền như sau: Vốn: 1.347.021.000 VNĐ, Lãi trong hạn: 20.000.000 VNĐ, Lãi quá hạn: 0 VNĐ, Tổng cộng: 1.367.021.000VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng). Do khách hàng: Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 31/03/2007, Ngân hàng Đ đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 15/06/2022, khách hàng: Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G còn nợ các khoản sau: Vốn: 352.979.000VNĐ Lãi trong hạn: 207.516.667VNĐ Lãi quá hạn: 1.586.346.331 VNĐ. Tổng cộng:

2.146.841.998VNĐ (Bằng chữ: Hai tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi một nghìn chín trăm chín mươi tám đồng).

Quan điểm của Ngân Hàng về việc ông/bà Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G vi phạm hợp đồng ký kết với Ngân Hàng M2 đã được Ngân hàng Đ2, tạo điều kiện để trả nợ cho Ngân Hàng nhưng ông/bà Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G vẫn cố tình dây dưa, không trả nợ. Vậy Ngân hàng Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBDS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà: Đặng H – Lê Thị H1 để đảm bảo tiếp tục thanh toán cho khoản vay của ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo Hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 (với số tiền tính đến ngày 15/06/2022 là 2.146.841.998VNĐ, trong đó: nợ gốc: 352.979.000VNĐ, lãi trong hạn: 207.516.667VNĐ, lãi quá hạn: 1.586.346.331VNĐ và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/06/2022 đến ngày khách hàng Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G thực trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các

hợp đồng vay vốn), đã được công nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 110/2008/QĐST-DS ngày 20/08/2008 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**\*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đặng H và bà Lê Thị H1: Ông Đặng Anh M trình bày:**

Tôi là con ruột, đồng thời là người được ông Đặng H và bà Lê Thị H1 uỷ quyền để tham gia tố tụng. Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng thì ngày 15/12/2005 bố mẹ tôi là ông Đặng H và bà Lê Thị H1 có ký hợp đồng thế chấp tài sản số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 mang tên Đặng H, Lê Thị H1 để đảm bảo cho khoản vay của ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G tại Ngân hàng.

Tuy nhiên, bố mẹ tôi đều trình bày rõ là không nhớ chính xác nhưng chắc chắn cả hai đều không đến Ngân hàng ký và cũng không đến văn phòng công chứng để ký văn bản gì cả và cũng không biết bà G mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 đi thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp trên.

Đồng thời, sau khi Tòa án nhân dân huyện K có Quyết định trưng cầu giám định số 02/2008 ngày 31/3/2008 của TAND huyện K và căn cứ vào Bản kết luận giám định số 2008/GĐ, ngày 07/4/2008 của Phòng KTHS Công an tỉnh Đắk Lắk thì đã có Kết luận giám định rõ:

“1. Dòng chữ viết: “Lê Thị H1” dưới mục: “Đại diện bên B” trong: “Hợp đồng thế chấp tài sản - Để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ” số: K8085/BLBĐS ngày 14- 12- 2005, với chữ viết mẫu so sánh, người viết ký tên Lê Thị H1, là không phải do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký đứng tên Đặng H dưới mục: “Đại diện bên B” trong: “Hợp đồng thế chấp tài sản - Để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ” số: K8085/BLBĐS, ngày 14- 12- 2005, với chữ ký mẫu so sánh, người ký đứng tên Đặng H, là do cùng một người ký ra.

3. Dòng chữ viết: “Đặng H” dưới mục: “Đại diện bên B” trong: “Hợp đồng thế chấp tài sản - Để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ” số: K8085/BLBĐS ngày 14- 12- 2005, với chữ viết mẫu so sánh, người viết ký tên Đặng H, là do cùng một người viết ra”.

Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ số K8085/BLBĐS, ngày 14/12/2005 là vô hiệu, vì tài sản mà ông Đặng H, bà Lê Thị H1 đã thế chấp để bảo lãnh thì chỉ có ông H ký và viết ra, còn bà Lê Thị H1 không hề ký và viết trong hợp đồng này. Trong khi đó, tài sản là quyền sử dụng đất này thời điểm này và cho đến nay vẫn là tài sản chung hợp nhất của bố mẹ tôi là ông Đặng H, bà Lê Thị H1 trong thời kỳ hôn nhân và đất này thì đang đứng tên hộ gia đình chứ không phải của riêng cá nhân ai.

Chính vì vậy, việc Ngân hàng Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp K8085/BLBĐS để đảm bảo tiếp tục thanh toán cho khoản vay của ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G thì tôi với tư cách người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đặng H và bà Lê Thị H1 có ý kiến là không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Tôi yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 của thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đặng H, bà Lê Thị H1.

**\* Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hương G đã trình bày:**

Tôi là con ruột ông Đặng H, bà Lê Thị H1 và tôi là vợ của ông Văn Hữu D. Tôi đã nhận được Thông báo của Toà và biết được việc Ngân hàng kiện bố mẹ tôi là ông Đặng H, bà Lê Thị H1 để yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 để đảm bảo khoản vay của vợ chồng tôi ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005.

Khoảng năm 2004, Vợ chồng tôi có là thủ tục vay mượn tại Ngân hàng Á (A) ở đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để vay số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) mục đích là để làm ăn, khi vay thì có thể chấp toàn bộ các lô đất của gia đình ở xã E, huyện K để bảo lãnh cho khoản vay. Sau đó, do nhu cầu cần thêm vốn làm ăn buôn bán kinh doanh nên tôi có nhờ bên dịch vụ làm để được vay thêm tiền nhằm có thêm vốn để kinh doanh, thì được giới thiệu qua Ngân hàng Đ để làm hồ sơ vay vốn. Tại Ngân hàng Đ thì tôi được cán bộ Ngân hàng tên là M1 (do thời gian đã lâu nên tôi không họ tên đầy đủ) hướng dẫn và làm tất cả các thủ tục hồ sơ để vay vốn để vay số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), khi vay thì vợ chồng tôi có ký và có thể chấp toàn bộ các lô đất đứng tên vợ chồng tôi ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G ở xã E, huyện K để bảo lãnh cho khoản vay này.

Tuy nhiên, đối với Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 để đảm bảo khoản vay của vợ chồng chúng tôi là ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 thì tôi xác định rõ và cho rằng bố mẹ tôi không hề lên Ngân hàng hoặc có mặt để ký vào Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 và bố mẹ tôi là ông H, bà H1 cũng không biết việc thế chấp này tại Ngân hàng Đ. Chữ ký và chữ viết bên trong Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 không phải là của bố mẹ tôi ký và viết mà có sự giả mạo, còn ai đã ký vào hợp đồng này thì tôi không biết, không rõ. Hồ sơ vay vốn là do tôi giao hồ sơ cho bên dịch vụ và Ngân hàng làm toàn bộ nên tôi không nắm được rõ về hồ sơ. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ý kiến của tôi là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

**\* Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Hữu D đã trình bày:**

Tôi là con rể ông Đặng H, bà Lê Thị H1 và tôi là chồng của Đặng Thị Hương G. Tôi đã nhận được Thông báo của Tòa và biết được việc Ngân hàng kiện bố mẹ tôi tôi là ông



Đặng H, bà Lê Thị H1 để yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 để đảm bảo khoản vay của vợ chồng tôi ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005.

Tôi xin trình bày sự việc như sau: Khoảng năm 2004, vợ chồng tôi có là thủ tục vay mượn tại Ngân hàng Á (A) ở đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để vay số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) mục đích là để làm ăn, khi vay thì có thế chấp toàn bộ các lô đất của gia đình ở xã E, huyện K để bảo lãnh cho khoản vay. Sau đó, do nhu cầu cần thêm vốn làm ăn buôn bán kinh doanh nên tôi có nhờ bên dịch vụ làm để được vay thêm tiền nhằm có thêm vốn để kinh doanh, thì được giới thiệu qua Ngân hàng Đ để làm hồ sơ vay vốn. Tại Ngân hàng Đ thì tôi được cán bộ Ngân hàng tên là M1 (do thời gian đã lâu nên tôi không họ tên đầy đủ) hướng dẫn và làm tất cả các thủ tục hồ sơ để vay vốn để vay số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), khi vay thì vợ chồng tôi có ký và có thế chấp toàn bộ các lô đất đứng tên vợ chồng tôi ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G ở xã E, huyện K để bảo lãnh cho khoản vay này.

Tuy nhiên, đối với Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 để đảm bảo khoản vay của vợ chồng chúng tôi là ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 thì tôi xác định rõ và cho rằng bố mẹ vợ tôi không hề lên Ngân hàng hoặc có mặt để ký vào Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS, ký ngày 15/12/2005 và cũng không biết việc thế chấp này tại Ngân hàng Đ.

Chữ ký và chữ viết bên trong Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS, ký ngày 15/12/2005 không phải là của bố, mẹ tôi ký và viết mà có sự giả mạo, còn ai đã ký vào hợp đồng này

thì tôi không biết. Việc vay mượn tiền để buôn bán kinh doanh thì vợ tôi là người đứng ra làm chính còn tôi chỉ là phụ, khi vợ gọi lên Ngân hàng để ký thì tôi lên cùng với vợ tôi. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ý kiến của tôi là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cho các đương sự làm bản tự khai và tiến hành công khai chứng cứ và hoà giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật và căn cứ Điều 220 của [Bộ luật Tố tụng dân sự](#) đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền lại của Ngân hàng TMCP Đ – CN Đắk Lắk ông Hoàng Tuấn P đề nghị Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBDS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông/Bà: Đ – Lê Thị H1 để đảm bảo tiếp tục thanh toán cho khoản vay của ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 (với tổng số tiền tính đến ngày 15/06/2023) là 2.217.702.532 đồng, trong đó: nợ gốc: 352.979.000đồng, lãi trong hạn: 207.516.667đồng, lãi quá hạn:1.657.206.864đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/06/2023 đến ngày khách hàng: Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G thực trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay vốn).

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 213 của [Bộ luật dân sự năm 2015](#); Điều 29, Điều 35 của [Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014](#).



Căn cứ khoản 3 Điều 26 [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 và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/Bà: Đặng H – Lê Thị H1 để đảm bảo cho khoản vay của ông Văn Hữu D và Bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005.

**1.2.** Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc xử lý khoản vay của Ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo Hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 (với tổng số tiền tính đến ngày 15/06/2023) là 2.217.702.532 đồng, trong đó: nợ gốc: 352.979.000đồng, lãi trong hạn:

207.516.667đồng, lãi quá hạn:1.657.206.864đồng, và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/06/2023 đến ngày khách hàng Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G thực trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay vốn) **1.3.** Trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 cho ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 của Thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đặng H, bà Lê Thị H1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/06/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk với nội dung:

1.Thu hồi quyết định của Tòa án nhân dân huyện K số: 28/2023/DSST, ngày 15/6/2023 của Tòa án Nhân dân huyện K để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Đ.

2. Ngân hàng TMCP Đ là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2, Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 và Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Đặng H không vô hiệu toàn phần. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 mang tên ông Đặng H không phải “đứng tên hộ gia đình” theo như nhận định của Tòa án, phải được dùng để xử lý, thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Đ theo khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Phòng Công chứng số II tỉnh Đắk Lắk phải được triệu tập, đối chất v/v thực hiện ký hợp đồng thế chấp nêu trên. Trường hợp Phòng Công chứng sai sót đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết và hướng dẫn Ngân hàng yêu cầu bồi thường thiệt hại khi xảy ra cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBĐS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Đặng H ngày 23/12/1995 để đảm bảo cho khoản vay của ông Văn Hữu D và Bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005.

Qua xem xét hồ sơ, tài liệu đăng ký quyền sử dụng đất do UBND huyện K cung cấp thể hiện tại “Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/1995” của ông Đặng H kê khai “vợ hoặc chồng là Lê Thị H1” và “số nhân khẩu trong hộ 05”.

Như vậy quyền sử dụng đất tại thửa 210a tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông Đặng H, bà Lê Thị H1 trong thời kỳ hôn nhân. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên phải được các thành viên trong hộ ông Đặng H xác lập. Mặt khác, Bản kết luận giám định số 2008/GĐ, ngày 07/4/2008 của Phòng KTHS Công an tỉnh Đắk Lắk xác định rõ chữ viết trong “ Hợp đồng thế chấp tài sản- Để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ” số: K8085/BLBĐS, ngày 14-12- 2005 không phải là của bà Lê Thị H1. Như vậy, chỉ có một mình ông Đặng H ký vào hợp đồng thế chấp, còn bà Lê Thị H1 không xác lập hợp đồng thế chấp này. Do đó, có căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng Đ số K8085/BLBĐS, ngày 14/12/2005 được công chứng ngày 15/12/2005 thiếu thành viên hộ gia đình. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ cho rằng thửa đất số 210a nêu trên không phải “đứng tên hộ gia đình” và phải được dùng để xử lý, thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với nội dung nguyên đơn kháng cáo yêu cầu triệu tập Văn phòng Công chứng số II tỉnh Đắk Lắk để đối chất về việc thực hiện ký hợp đồng thế chấp nêu trên, trường hợp Phòng Công chứng sai sót đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết và hướng dẫn Ngân hàng về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại khi xảy ra cho Ngân hàng. Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Về phần

quyết định của bản án sơ thẩm tuyên trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, mà cần bổ sung Buộc Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho ông Đặng H, bà Lê Thị H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 để đảm bảo việc thi hành án.

Tuy nhiên về nội dung này, quá trình tham gia tố tụng, các bên đương sự không yêu cầu triệu tập và cũng không có ý kiến gì. Nội dung kháng cáo trên của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên không có căn cứ để xem xét. Trường hợp Ngân hàng TMCP Đ nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, đã xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G đã được Tòa án nhân dân huyện K giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 110/2008/QĐST-DS, ngày 20/08/2008 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 và điểm g, khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk [3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 122, Điều 129, Điều 213 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29, Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Áp dụng khoản 3 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số K8085/BLBDS ký ngày 15/12/2005 đối với tài sản là Bất động sản thuộc thửa đất số 210a, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông/Bà: Đặng H – Lê Thị H1 để đảm bảo cho khoản vay của ông Văn Hữu D và Bà Đặng Thị Hương G theo hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc xử lý khoản vay của Ông Văn Hữu D và bà Đặng Thị Hương G theo Hợp đồng tín dụng số K.1780/1 ký ngày 15/12/2005 (với tổng số tiền tính đến ngày 15/06/2023) là 2.217.702.532 đồng, trong đó: nợ gốc: 352.979.000 đồng, lãi trong hạn: 207.516.667 đồng, lãi quá hạn: 1.657.206.864 đồng, và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/06/2023 đến ngày khách hàng Văn Hữu D – Đặng Thị Hương G thực trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay vốn) 3. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H083811 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 cho ông/bà Đặng H, Lê Thị H1 của thửa đất số 210a, tờ bản đồ 22, có diện tích 1.290m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đặng H, bà Lê Thị H1.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có nghĩa vụ chịu số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016324, ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003229, ngày 20 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuận