TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 05/2022/KDTM-PT
Ngày : 15/4/2022
"*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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 **Bùi Đức Thanh**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**
bà **Nguyễn Thúy Hằng**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà **Hà Thị Minh Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10A/2021/KDTM-ST, ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố HL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐPT-DS ngày 22/3/2022 và Thông báo chuyển lịch xét xử số 01/TB-TA ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ**
Địa chỉ: số 21 C, phường C, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị L - Chức vụ: phó giám đốc TTXLN Công ty MBAMC; địa chỉ: tầng G2, tòa nhà B4 Kim Liên, phố Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Người được ủy quyền lại: ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn O - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, Cty TNHH Quản lý nợ KTTS Ngân hàng TMCP QĐ; địa chỉ: tầng 3, tòa nhà MB - số 6, lô 30A Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (Theo Giấy uỷ quyền số 2290/ UQ – MBAMC ngày 20/4/2021 của Phó Giám đốc TTXLN Cty MBAMC). Ông Nguyễn Văn Oánh có mặt; ông Phạm Văn Hậu vắng mặt.

- Bị đơn: Doanh nghiệp thương mại TT
Địa chỉ: số 38 Lê Qúy Đôn, phường B, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.
Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị T - Chức vụ: Giám đốc. Có mặt.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Vũ Thị Đ**; cư trú tại: tổ 12, khu 1, phường Hồng Gai, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. Chị **Bùi Thị T**; cư trú tại: tổ 5, khu 5, phường Hồng Hải, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

3. Anh **Bùi Đình H**; cư trú tại: tổ 12, khu 1, phường Hồng Gai, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

4. **Uỷ ban nhân dân thành phố HL**

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lưu Hải Y - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL (Theo giấy ủy quyền số 14683/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 của Chủ tịch UBND TP HL). Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau: ngày 01/12/2011 Doanh nghiệp thương mại TT (sau đây gọi tắt là Công ty TT) có ký hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 54.11.604.1053509.TD ngày 01/12/2011 với Ngân hàng TMCP QĐ- chi nhánh Quảng Ninh (gọi tắt là Ngân hàng), mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TT thì bà Vũ Thị Đ đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509 ngày 01/12/2011, tài sản thế chấp cụ thể là: quyền sử dụng diện tích đất 28,8m^2, thửa đất số 262, tờ bản đồ số 09 do UBND thành phố HL cấp ngày 02/12/2004 cho bà Vũ Thị Đ và tài sản gắn liền với đất, tại tổ 6, khu 3, phường Hồng Hải, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Việc thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp đầy đủ tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau đó do Công ty TT vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố HL, tại bản án số 08/2015/KDTM-ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố HL đã xử "*Buộc Doanh nghiệp thương mại TT phải trả cho Ngân hàng số tiền là 1.079.677.241đ. Bà Vũ Thị Đ có nghĩa vụ phải bảo quản tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 để đảm bảo thi hành án*".

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để T hồi vốn cho Ngân hàng, thì anh Bùi Đình H là con của bà Đ đã làm đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là bìa đỏ) mang tên bà Vũ Thị Đ với lý do thửa đất mang tên bà Đ đã mang đi thế chấp tại Ngân hàng không phải là tài sản riêng của bà Đ mà đây là tài sản chung của vợ chồng bà Đ và ông Trọng, ông Trọng chết năm 2003 không để lại di chúc và di sản của ông Trọng chưa được chia nên việc bà Đ tự ý

mang toàn bộ tài sản trên đi thế chấp đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi các con của ông Trọng là anh H và chị T. Tại bản án Hành chính số 22/2017/HC-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã "*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q921914 do UBND TP HL cấp cho bà Vũ Thị Đ ngày 02/12/2004. Yêu cầu UBND TP HL làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Đ theo đúng quy định của pháp luật*".

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ bị hủy nên tại Quyết định tái thẩm số 22/2018/KDTM-TT ngày 19/11/2018 của Tòa án cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: "*Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2015/KDTM- ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân TP HL về phần tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm* ".

Với nội dung vụ án như trên.

Nguyên đơn có quan điểm: mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Đ bị hủy nhưng bà Đ vẫn có một nửa phần quyền trong khối tài sản chung đã thế chấp cho Ngân hàng. Khi nhận thế chấp của bà Đ thì Ngân hàng không thể biết việc UBND TP HL cấp bìa đỏ cho bà Đ không đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509 ngày 01/12/2011, giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ vẫn có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Bùi Thị T có quan điểm trình bày: Tôi với danh nghĩa là giám đốc Công ty TT đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng đúng như Ngân hàng đã trình bày ở trên. Tôi sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng theo quyết định tại bản án số 08/2015/KDTM-ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố HL. Còn đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Vũ Thị Đ với Ngân hàng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T, anh Bùi Đình H có yêu cầu độc lập cùng có lời khai trình bày: năm 2011 bà Vũ Thị Đ có mang tài sản là thửa đất số 262, tờ bản đồ số 09, có diện tích đất 28,8m^2 tại tổ 6, khu 3, phường Hồng Hải, thành phố HL, thế chấp tại Ngân hàng TMCP QĐđể bảo đảm cho khoản vay của Doanh nghiệp TT. Tuy nhiên thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà Vũ Thị Đ với ông Bùi Đình Trọng, ông Trọng đã mất năm 2003 và phần di sản của ông Trọng trong khối tài sản chung với bà Đ chưa chia, việc bà Đ mang cả khối tài sản chung của ông Trọng đi thế chấp đã ảnh hưởng đến quyền lợi của 02 con là chị T và anh H nên bà Đ, chị T và anh H đề nghị Tòa án tuyên bố đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 giữa bà Vũ Thị Đ và Ngân hàng vô hiệu do vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố HL có quan điểm: việc uỷ ban nhân dân thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà Vũ Thị Đ là căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ do bà Đ cung cấp, nay bìa đỏ của bà Đ đã bị Tòa án tỉnh Quảng Ninh hủy nhưng bà Đ vẫn có quyền đối với diện tích đất này, thửa đất này vẫn đang là tài sản thế chấp, do vậy khi nào giải quyết xong thì chúng tôi sẽ làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Với nội dung trên, tại bản án số 10A/2021/KDTM-ST ngày 13/9/2021, của Tòa án nhân dân thành phố HL đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 122, 135, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Luật công chứng năm 2006. Án lệ số 36/2020/AL.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QĐ*"về phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ"*

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H *"về/việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ vô hiệu"*.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 giữa bà Vũ Thị Đ và Ngân hàng TMCP QĐcó hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Doanh nghiệp thương mại TT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP QĐcó quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 giữa bà Vũ Thị Đ và Ngân hàng TMCP QĐđể T hồi vốn vay. Khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng được quyền T hồi 50% giá trị tài sản thế chấp, còn lại 50% giá trị tài sản thế chấp là phần di sản của ông Bùi Đình Trọng, tạm giao cho bà Vũ Thị Đ quản lý. Khi nào có yêu cầu phân chia di sản của ông Trọng giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2021 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập, xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP QĐcó quan điểm: đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, khi xử lý tài sản thế chấp để T hồi vốn cho Ngân hàng, nếu số tiền phát mại tài sản trong tỷ lệ 50% phần của bà Đ trong khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp T được trong quá trình thi hành án mà thừa thì sẽ trả lại cho bà Vũ Thị Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: Hội đồng

xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H "về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ vô hiệu" là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H. Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại nên phải áp dụng án phí đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án phí về tranh chấp dân sự để thông báo nộp tạm ứng án phí và tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cũng như thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo án phí tranh chấp dân sự là không đúng. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố HL - người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Hải Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QĐvề phần nghĩa vụ trả nợ đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi có Quyết định tái thẩm hủy về phần xử lý tài sản thế chấp, Tòa án nhân dân thành phố HL đã thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm về phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ. Quá trình giải quyết lại tại cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp, cũng là nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T. Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T với nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập, xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP QĐvà bà Vũ Thị Đ vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Luật Công chứng năm 2006 và điểm c khoản 1 điều 10; điểm a khoản 1 điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[3.2] Xét nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ thấy:

Thứ nhất: ngày 02/12/2004, bà Vũ Thị Đ được Ủy ban nhân dân thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ đã thế chấp Quyền sử dụng đất 28,8m^2 và tài sản trên đất mang tên bà cho Ngân hàng. Việc thế chấp này quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ đều khẳng định là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Và thực tế, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ đã liên tục thế chấp quyền sử dụng đất này tại nhiều Ngân hàng khác nhau (bắt đầu từ 11/4/2007) và không xảy ra tranh chấp gì, bản thân bà Đ cũng cho rằng đây là tài sản riêng của mình vì tài sản này mang tên một mình bà và nhà đất này gia đình bà Đ cũng không có ai ở mà chỉ để cho Tê, bà Đ cũng không hề có ý định lừa dối Ngân hàng khi mang tài sản là quyền sử dụng đất đi thế chấp vì tài sản thế chấp chỉ mang một mình tên bà nên bà đã tự nguyên mang đi thế chấp. Còn bản thân anh H và chị T cũng có lời khai xác định anh, chị không biết bố mẹ anh, chị là ông Trọng và bà Đ có tài sản là nhà đất này, chỉ đến khi Ngân hàng có đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp anh, chị mới biết bố mẹ anh, chị có tài sản mà bà Đ đã mang đi thế chấp ngân hàng.

Thứ hai: đối với phía Ngân hàng khi ký hợp đồng thế chấp với bà Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên một mình bà Vũ Thị Đ nên Ngân hàng không có nghĩa vụ phải kiểm tra tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của bà Đ từ khi được cấp thì bà Đ và các con cũng không ở đó mà cho người khác Tê nên khi đi thẩm định tài sản thì Ngân hàng cũng không thể biết được những người có quyền liên quan đến ngôi nhà và thửa đất. Như vậy thấy rằng phía Ngân hàng là bên nhận thế chấp tài sản ngay tình, không có lỗi.

Nay bà Đ, chị T và anh H kháng cáo cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa bà Vũ Thị Đ và Ngân hàng vô hiệu do vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng. Căn cứ lời khai của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định thấy rằng: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà Đ đã thế chấp cho ngân hàng thương mại cổ phần QĐlà tài sản chung của vợ chồng bà Đ và ông Trọng, đã được UBND TP HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị Đ ngày 02/12/2004. Tại bản án hành chính số 22/2017/HC-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã "*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q921914 do UBND TP HL cấp cho bà Vũ Thị Đ ngày 02/12/2004. Yêu cầu UBND TP HL làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Đ theo đúng quy định của pháp luật*". Như vậy thấy rằng, trước khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ bị hủy thì bà Đ đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho các Ngân hàng nhiều lần. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Do đó, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đ bị hủy nhưng quyền sử dụng đất của bà Đ đối với diện tích của

thửa đất không bị hủy, bà Đ vẫn có phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vì đối tượng của giao dịch không là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà là quyền sử dụng đất. Xét thấy, thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng bà Đ và ông Trọng, do đó ½ phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là của bà Đ, còn lại ½ phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là di sản của ông Trọng để lại chưa được chia cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Trọng. Bà Đ là người đã tự nguyện mang tài sản đứng tên của mình đi thế chấp, phía Ngân hàng là người ngay tình, không có lỗi khi nhận thế chấp tài sản của bà Đ khi bà Đ chưa có đủ quyền để thế chấp thửa đất trên. Ngân hàng không bị buộc phải biết bà Đ có đủ quyền để thế chấp tài sản hay không vì tài sản thế chấp chỉ mang tên một mình bà Đ. Theo Án lệ số 36/2020/AL (được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020), thì trong trường hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định của pháp luật nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy, việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Trường hợp này phải xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Do đó mà đối với phần quyền sử dụng đất của bà Đ trong khối tài sản chung với ông Trọng vẫn có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng. Còn đối với phần di sản của ông Trọng chưa chia thì cần trả lại để đảm bảo cho quyền lợi của những người Tộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trọng, vì vậy mà Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên để đảm bảo cho quyền lợi của hàng thừa kế thứ nhất của ông Trọng thì trong trường hợp Doanh nghiệp thương mại TT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP QĐcó quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa bà Vũ Thị Đ và Ngân hàng TMCP QĐđể T hồi vốn vay. Khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng được quyền T hồi 50% giá trị tài sản thế chấp (nếu thừa thì trả lại cho bà Đ), còn lại 50% giá trị tài sản thế chấp là phần di sản của ông Bùi Đình Trọng, tạm giao cho bà Vũ Thị Đ quản lý. Khi nào có yêu cầu phân chia di sản của ông Trọng giải quyết bằng vụ án khác.

Với những cơ sở chứng cứ nêu trên thấy rằng yêu cầu độc lập của bà Đ, chị T, anh H đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP QĐvới bà Vũ Thị Đ số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H.

[4] Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót sau: đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại nên phải áp dụng án phí đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án phí về tranh chấp dân sự để thông báo nộp tạm ứng án phí và tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cũng như thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo án phí tranh chấp dân sự là không đúng. Vì vậy, cấp phúc thẩm sẽ sửa lại phần án phí theo quy định

pháp luật.

[5] Về án phí: yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà Vũ Thị Đ là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, miễn án án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho bà Vũ Thị Đ. Chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ, anh Bùi Đình H và chị Bùi Thị T. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ: khoản 3 điều 26, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; điều 122, 135, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Luật công chứng năm 2006. Án lệ số 36/2020/AL.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QĐ*"về phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ"*

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ, chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H *"về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ vô hiệu"*.

[3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ có hiệu lực pháp luật.

[4] Trong trường hợp Doanh nghiệp thương mại TT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP QĐcó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 65.11.604.1053509.ĐB ngày 01/12/2011 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QĐvới bà Vũ Thị Đ để T hồi vốn vay. Khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng được quyền T hồi 50% giá trị tài sản thế chấp (nếu thừa thì trả lại cho bà Đ), còn lại 50% giá trị tài sản thế chấp là phần di sản của ông Bùi Đình Trọng, tạm giao cho bà Vũ Thị Đ quản lý. Khi nào có yêu cầu phân chia di sản của ông Trọng giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về án phí: căn cứ khoản 1, khoản 5 điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 6, khoản 9 điều 26; khoản 1, khoản 7 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Uỷ ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí:

[5.1] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H mỗi người phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà chị T và anh H đã nộp theo các biên lai số 0003241 và 0003242 cùng ngày 28/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HL. Chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H mỗi người còn phải chịu 2.700.000đ (Hai triệu bẩy trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bà Vũ Thị Đ được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho bà Đ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HL theo biên lai số 0003237 ngày 27 tháng 01 năm 2021.

[5.2] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Buộc chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H mỗi người phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị T và anh H đã nộp theo các biên lai số 0000033 và 0000028 cùng ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HL. Chị Bùi Thị T và anh Bùi Đình H mỗi người còn phải chịu 1.700.000đ (một triệu bẩy trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Bà Vũ Thị Đ được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- CCTHADS thành phố HL;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh