

Bản án số: 15/2018/KDTM-PT
Ngày 22-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Doãn Đình Quyến.

- *Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hằng.

Bà Lưu Thị Thu Hường.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2018/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2018/QĐ-PT ngày 05/11/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

Trụ sở: Đường H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh K - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D - Giám đốc Chi nhánh H (có mặt).

Địa chỉ: Đường N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:*

- Ông Lê Văn H (có mặt).

- Bà Vũ Thị M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Lê Văn H1 (có mặt).

- Ông Lê Văn P (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Cụ Lê Văn T (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T: Ông Lê Văn H (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Cụ Võ Thị C (đã chết ngày 23/7/2018).

- Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ C - Trưởng Văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B - Nhân viên Văn phòng (có mặt).

Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn - Ngân hàng A

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 13/11/2012 Ngân hàng A - Chi nhánh H (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M ký kết hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD, số tiền vay 1.600.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay kinh doanh tạp hóa. Để đảm bảo cho khoản vay này, cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C (bố mẹ của ông H) đã dùng 1.532,3 m² quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố B được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 ngày 28/02/2006, đứng tên hộ cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C. Các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk vào

ngày 27/10/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012. Sau đó, Ngân hàng đã cơ cấu lại nợ cho vợ chồng ông H, bà M, hạn trả cuối cùng là ngày 11/11/2014. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông H, bà M thanh toán được 35.000.000 đồng tiền lãi, còn nợ gốc chưa thanh toán.

Ngày 09/12/2014 Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, được giải quyết tại Quyết định Công nhận thỏa thuận đương sự số 05/2015/QĐST-KDTM ngày 03/02/2015, nội dung: Ông H, bà M có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng 1.600.000.000 đồng nợ gốc và 596.666.667 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/12/2014; Tài sản thế chấp được bán đấu giá để thanh toán nợ nếu ông H, bà M không thanh toán đầy đủ nợ.

Quá trình thi hành án, do có tranh chấp về tài sản thế chấp nên không thi hành án được, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk đã kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét lại quyết định theo trình tự giám đốc thẩm. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 28/2017/GĐT-KDTM ngày 22/8/2017 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận thỏa thuận trên, giao hồ sơ vụ án cho TAND TP. Buôn Ma Thuột giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Ngày 22/12/2017 TAND TP. Buôn Ma Thuột thụ lý lại vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc vợ chồng ông H, bà M phải trả nợ gốc 1.600.000.000đ, nợ lãi tạm tính đến ngày 27/12/2017 là 1.392.022.222 đồng, tổng cộng 2.992.022.222 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 28/12/2017 cho đến khi thanh toán xong nợ, nếu ông H, bà M không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng, tính đến ngày 27/12/2017 còn nợ lại cả gốc và lãi là 2.992.022.222 đồng. Ông H, bà M cam kết sẽ trả nợ, tuy nhiên do làm ăn thua lỗ nên xin trả nợ dần. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông H, bà M thừa nhận ông bà đã nhờ cụ T, cụ C thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của mình tại Ngân hàng. Tuy nhiên, đây là tài sản chung của hộ gia đình gồm cụ T, cụ C, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn P, khi hai cụ ký kết hợp đồng thế chấp thì ông H1, ông P không biết. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của ông H1, ông P theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C thừa nhận đã dùng 1.532,3 m² quyền sử dụng đất để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông H, bà M tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P khai nhận thừa đất thế chấp tại ngân hàng là tài sản chung của hộ gia đình, được gia đình khai hoang từ năm 1978, hai ông có công đóng góp tôn tạo thửa

đất. Năm 2009, các thành viên trong hộ gia đình họp và thống nhất cho ông P khoảng 680 m² đất nằm trong tổng diện tích 1.532,3 m², ông P đã xây dựng 01 căn nhà có diện tích 140 m² và ở ổn định từ đó đến nay. Năm 2012 cụ T, cụ C dùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thế chấp cho Ngân hàng không thông báo cho các ông biết. Nay các ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Văn phòng Công chứng Đ (sau đây viết tắt là Văn phòng) xác định khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, Văn phòng đã kiểm tra và giải thích cho các bên về quyền lợi, nghĩa vụ của mình khi tiến hành thế chấp tài sản để đảm bảo cho bên thứ ba vay vốn. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, các bên hoàn toàn tự nguyện, đọc và đồng ý ký tên trước mặt công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có hành vi lừa dối, ép buộc. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự, phù hợp với quy định của pháp luật. Nay ông H1, ông P khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 07/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410, Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 7, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 3.212.155.556 đồng, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 1.612.155.556 đồng tính đến ngày 07/9/2018. Tiếp tục tính lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/9/2018 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012 giữa bên thế chấp cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C, bên nhận thế chấp Ngân hàng A - Chi nhánh H, bên vay vốn ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M vô hiệu.

Ngân hàng trả lại cho cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do UBND thành phố B cấp ngày 28/3/2006 mang tên hộ cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2018 Ngân hàng kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, lý do: Ngân hàng cho rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là hợp pháp nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, buộc vợ chồng ông H, bà M trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ.

Ngày 21/9/2018 Văn phòng Công chứng Đ kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm, lý do: Ngân hàng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan, chưa xem xét toàn bộ nội dung vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H cung cấp thông tin cụ Võ Thị C chết ngày 23/7/2018 và cung cấp bản sao Trích lục khai tử số 322/TLKT-BS ngày 25/7/2018 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp thông tin, giấy tờ tài liệu thể hiện cụ Võ Thị C chết ngày 23/7/2018, đây là tình tiết mới Tòa án cấp sơ thẩm không biết để đưa người thừa kế vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự theo khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân TP.Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho TAND TP.Buôn Ma Thuột giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập; Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Cụ Võ Thị C chết ngày 23/7/2018, năng lực pháp luật dân sự của cụ C chấm dứt theo Điều 16 Bộ luật dân sự nên ông Lê Văn H - người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự cho cụ C chấm dứt việc đại diện theo khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự và Điều 89 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, khi cụ C chết, ông H không thông báo nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết, vẫn đưa ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của cụ C là không đúng quy định pháp luật. Đây là tình tiết mới Tòa án cấp sơ thẩm không biết để đưa người thừa kế của cụ C vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số tài liệu, chứng cứ, tình tiết nội dung của vụ án, cụ thể:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C thể hiện: Diện tích đất 1.532,3 m² có nguồn gốc khai hoang từ năm 1978. Năm 2005 cụ T kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các giấy tờ, tài liệu như đơn xin cấp giấy chứng nhận, đơn xin xác nhận đất ở ổn định, đơn xin xác nhận số nhà ở, tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ... ở mục người kê khai chỉ dành một dòng cho một người kê khai, nên chỉ đề tên cụ T. Trong sổ hộ khẩu gia đình cấp năm 1998 thể hiện có 05 thành viên gồm cụ T, cụ C, ông H, ông P, ông H1 (ông H1 tách khẩu năm 2003). UBND thành phố B căn cứ vào nguồn gốc đất, sổ hộ khẩu của cụ T cung cấp, xác định đây là tài sản của hộ gia đình nên tại Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 191/QĐ-UBND ngày 28/3/2006 thể hiện cấp cho 09 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 882208 cấp ngày 28/3/2006 ghi tên hộ cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C. Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn yêu cầu UBND thành phố B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho vợ chồng cụ T, cụ C hay là cấp cho hộ gia đình cụ T, cụ C, nếu là cấp cho hộ gia đình thì gồm những cá nhân nào. Tuy nhiên, UBND thành phố B chưa có văn bản trả lời nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử và nhận định diện tích đất 1.532,3 m² là tài sản chung của hộ gia đình là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018 đối với diện tích 1.532,3 m² thể hiện trên đất có 02 căn nhà gồm 01 căn nhà có chiều rộng 7,3m, chiều dài 14,2m và 01 căn nhà có chiều rộng 12,5m, chiều dài 7,6m nhưng không xác định rõ ai là người sở hữu, quản lý, sử dụng 02 căn nhà này.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Văn phòng Công chứng Đ, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP.Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng, Văn phòng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2018/KDTM-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP.Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng A, Văn phòng Công chứng Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA.

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

(Đã ký)

Doãn Đình Quyền