

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM - PT

Ngày: 24 - 8 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng, bà Vũ Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2022/TLPT - KDTM ngày 04/4/2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/KDTM - ST ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2022/QĐ-PT ngày 04/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số 111A P, phường B, quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Hoàng H - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ KHDN - Khối quản trị rủi ro VIB.

Những người được ông Hà Hoàng H ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Ngọc C - Cán bộ Phòng thu hồi nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V.

Bị đơn: Ông Phan Tiến D - Chủ doanh nghiệp tư nhân P

Địa chỉ trụ sở doanh nghiệp: Cụm công nghiệp phía T, đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Nơi ĐKKHKT: Khu 6, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Tô Viết S, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 32C Lý Quốc B, khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tô Viết S: Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 32C Lý Quốc B, khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 124 Lý Quốc B, khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 1/17 đường Y, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1953 và bà Đinh Thị T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 145B Nguyễn Hữu C, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 145B Nguyễn Hữu C, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Phòng công chứng H

Địa chỉ: Số 93 B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P - Phó trưởng phòng.

Người kháng cáo: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Tô Viết S, chị Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Nguyễn Ngọc C, chị Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Anh D, ông Nguyễn Văn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V cho ông Phan Tiến D là chủ Doanh nghiệp tư nhân P vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 326/06/HM/KD ngày 15/6/2010 và Hợp đồng tín dụng số 60/02-12/HM/KD ngày 14/02/2012 (04 Phụ lục hợp đồng kèm theo gồm: Phụ lục số 01.60/02-12/HM/KD ngày 05/9/2012, Phụ lục số 02.60/02-12/HM/KD ngày 17/9/2012, Phụ lục số 03.60/02-12/PLHĐTD ngày 10/12/2012, Phụ lục số 04.60/02-12/HM/KD ngày 17/12/2012), cụ thể như sau: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay của từng khế ước nhận nợ nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, chịu sự điều chỉnh theo chính sách của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh đại lý phân phối hàng tiêu dùng.

Tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Tiến D gồm:

- Quyền sử dụng 176,7m² đất ở và tài sản trên đất tại số 126 Đ, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: AH 687108, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H03138 do UBND thành phố H, tỉnh Hải

Dương cấp ngày 11/6/2007 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng thế chấp số 326.01/2012/BĐ/VIBHD ngày 17/6/2010, số công chứng 346, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng H chứng nhận ngày 17/6/2010.

- Quyền sử dụng 108,1 m² đất ở và tài sản trên đất tại khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh H theo GCNQSDĐ số: AN 542551, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H00246 do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 20/7/2009, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Ngọc H ngày 02/11/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012, số công chứng 706, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng H, tỉnh Hải Dương chứng nhận ngày 14/02/2012.

- Xe ô tô con 05 chỗ ngồi, nhãn hiệu Ford, số loại Focus, màu sơn ghi - vàng, biển kiểm soát số 34A - 007.27 của ông Nguyễn Văn Th (Tài sản này Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã giải chấp).

Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã thực hiện giải ngân đầy đủ cho ông Phan Tiến D theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các phụ lục Hợp đồng đã ký. Tổng số tiền giải ngân là 2.870.000.000 đồng, theo các Khế ước nhận nợ sau:

- Lần 1: Giải ngân số tiền 985.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.18/02-12/HM/KD ngày 07/11/2012.

- Lần 2: Giải ngân số tiền 100.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.19/02-12/HM/KD ngày 08/11/2012.

- Lần 3: Giải ngân số tiền 290.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.20/02-12/HM/KD ngày 20/11/2012.

- Lần 4: Giải ngân số tiền 295.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.21/02-12/HM/KD ngày 22/11/2012.

- Lần 5: Giải ngân số tiền 600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.22/02-12/HM/KD ngày 26/11/2012.

- Lần 6: Giải ngân số tiền 600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 60.23/02-12/HM/KD ngày 10/12/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Phan Tiến D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận dẫn đến khoản vay bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 07/02/2013 (đối với khoản tiền của Khế ước nhận nợ số 60.18/02-12/HM/KD ngày 07/11/2012). Kể từ khi khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã nhiều lần làm việc và tạo điều kiện cho ông Phan Tiến D thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, ông Phan Tiến D chỉ thanh toán được một phần nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V là 999.683.341 đồng. Số tiền gốc còn nợ là 1.870.316.659 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V cũng đã nhiều lần yêu cầu bên thế chấp trả nợ thay hoặc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi khoản nợ theo đúng thỏa thuận và quy định của pháp luật nhưng bên thế chấp tài sản không

thực hiện. Nay, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Tiến D phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 25/11/2021 là 5.445.703.960 đồng (gồm: nợ gốc: 1.870.316.659 đồng, nợ lãi trong hạn 1.643.688 đồng, nợ lãi quá hạn 3.573.743.613 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/11/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Phan Tiến D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp số 326. 01/2012/VIBHD ngày 17/6/2010 và số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012 nêu trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ thanh toán số nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V B thì ông Phan Tiến D vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Ông Phan Tiến D là bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú và nơi có Trụ sở doanh nghiệp tư nhân Phan D, Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V cùng các tài liệu nộp kèm theo đơn và các văn bản tố tụng của Tòa án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông D không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông D theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Ngọc H, anh Tô Viết S trình bày: Tài sản thế chấp được mô tả trong Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012 nêu trên không đúng với thực tế và GCNQSDĐ. Trong Hợp đồng thế chấp nêu rõ tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng 01 tum, diện tích xây dựng 63 m², diện tích sử dụng 126 m². Tuy nhiên trên GCNQSDĐ chỉ công nhận tài sản gắn liền với đất là nhà chính, tường chịu lực, 01 tầng, mái ngói, diện tích xây dựng 21,5 m². Còn trên thực tế căn nhà mới đã được xây dựng hoàn thiện từ khi được UBND thành phố H cấp giấy phép xây dựng số 745/GPXD ngày 24/5/2010. Chị H là chủ sử dụng đất nhưng bố mẹ chị là ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị T mới là chủ sở hữu nhà ở. Phòng Công chứng H, tỉnh Hải Dương công chứng Hợp đồng thế chấp nêu trên là vi phạm Luật Công chứng. Chị H đề nghị Tòa án đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H vào tham gia tố tụng. Chị H, anh S đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012. Yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V trả lại GCNQSDĐ cho anh chị đồng thời phải làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Anh D và Đinh Thị T trình bày: Ông bà đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60 ngày 14/02/2021 vì ông bà xác định thửa đất có diện tích 108,1m² là thuộc quyền sử dụng của chị H nhưng công trình xây dựng trên đất là của vợ chồng ông bà, ông bà chưa cho bà H mà chỉ cho ở nhờ.

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V có quan điểm đề nghị Tòa án không

chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H, anh S, ông D và bà Đinh Thị T vì: Ngoài GCNQSDĐ, hồ sơ tài sản bảo đảm còn có Hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp, biên bản định giá, giấy phép xây dựng. Các hồ sơ này đã thể hiện tài sản gắn liền với đất mô tả trong hồ sơ phù hợp với hiện trạng tài sản trên thực tế. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012, tên của Điều 2 đã ghi rõ “*tài sản thế chấp*”, vì vậy các nội dung ghi trong Điều 2 đều là tài sản thế chấp. Chỉ có diện tích đất trên thực tế thẩm định là giảm 01m² so với GCNQSDĐ, lý do thì Tòa án đã xác minh theo Biên bản xác minh ngày 09/4/2021 là do đo đạc và hiện tại các hộ giáp danh không có tranh chấp, ranh giới thửa đất đang sử dụng không có thay đổi, điều này là phù hợp với khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013. Không có căn cứ xác định tài sản gắn liền với đất là của ông D, bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T trình bày: Ông bà không có ý kiến gì về việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 326.01/2010/BĐ ngày 17/6/2010 và kết quả xem xét thẩm định của Tòa án. Tuy nhiên, ông bà không đồng ý với việc ông Phan Tiến D là bị đơn vắng mặt tại Tòa án. Ông D phải có mặt tại Tòa án để làm rõ các nội dung mà Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V yêu cầu thì ông bà mới đồng ý giải quyết vì việc ký hợp đồng tín dụng, ký rút tiền chỉ có ông D ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V, ông bà không biết và không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V.

Đại diện Văn phòng công chứng H, tỉnh Hải Dương trình bày: Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng thì các bên có đầy đủ giấy tờ theo quy định pháp luật. Việc công chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng trình tự quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012.

Tại bản án số 05/2021/KDTM-ST ngày 25/11/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ khoản 1 Điều 162; Điều 290, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 429; Điều 715, Điều 717, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005 (khoản 1 Điều 157; Điều 317, 320, 322, 323; khoản 1 Điều 466, Điều 429 Bộ luật dân sự 2015); Điều 184, Điều 185, điểm b khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điều 4, Điều 10, Điều 11 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; khoản 12 Điều 1 Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 sửa đổi một số điều của nghị định 163; Luật Doanh nghiệp; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định mức thu án phí lệ phí của Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu án phí lệ phí của Tòa án (đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T, bà H, ông S). Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V. Buộc ông Phan Tiến D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V toàn bộ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 60/02-12/HM/KD ngày 14/02/2012 (và 04 Phụ lục hợp đồng kèm theo); các khế ước nhận nợ là 5.445.703.960 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.870.316.659 đồng, lãi trong hạn 1.642.688 đồng, lãi quá hạn 3.573.743.613 đồng. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp

luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành các khoản tiền trên thì còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc, kể từ ngày sau khi xét xử sơ thẩm 26/11/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 60/02-12/HM/KD ngày 14/02/2012 (và 04 Phụ lục hợp đồng kèm theo); các khế ước nhận nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phan Tiến D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P không thực hiện thanh toán toàn bộ số nợ như trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản cao hơn số tiền còn nợ thì trả lại cho chủ sở hữu tài sản, nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì ông Phan Tiến D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P phải có trách nhiệm thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V và tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 176,7m² đất ở và tài sản trên đất tại số 126 Đ, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là 124 Lý Quốc B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương) theo GCNQSDĐ số: AH 687108, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H03138 do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 11/6/2007 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T và các tài sản phát sinh trên đất đã được thẩm định ngày 17/7/2020 được hình thành trong tương lai. Quyền sử dụng 108,1m² đất ở (đo đạc thẩm định lại 107,1m² đất ở) và tài sản trên đất tại khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (Nay là 32C Lý Quốc B, khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương) theo GCNQSDĐ số: AN 542551, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H00246 do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 20/7/2009, đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Ngọc H ngày 02/11/2009 và tài sản trên đất đã được đo đạc bằng phương pháp máy theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần 02 ngày 09/12/2020. Tài sản gắn liền với đất là nhà 02 tầng 01 tum, diện tích sàn xây dựng tầng 01, 02: 68,1m²; diện tích tum 26,6m² và các tài sản khác gắn liền với đất và được hình thành trong tương lai.

Chấp nhận tài sản nhà xây nhà 02 tầng, 01 tum (toàn bộ diện tích sàn xây dựng tầng 01, 02: 68,1m²; diện tích tum 26,6m², lán trên diện tích đất 107,1m² (đo đạc thẩm định ngày 09/12/2020) là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị Nguyễn Ngọc H, anh Tô Viết S (tài sản đã thế chấp số 60 ngày 14/02/2012).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị T, chị Nguyễn Ngọc H, anh Tô Viết S về việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 09/12/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng nhà đất của ông bà theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 326.01/2012/BĐ/VIBHD ngày 17/6/2010.

Ngày 09/12/2021, ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012.

Ngày 09/12/2021, chị Nguyễn Ngọc H kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012. Yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V trả lại chị GCNQSDĐ và làm thủ tục xóa thế chấp.

Ngày 09/12/2021, anh Tô Viết S kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà xây trên thửa đất đứng tên chị H không phải là tài sản của anh và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị H giữ nguyên kháng cáo của chị và anh S. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012 vì ngôi nhà 02 tầng, 01 tum trên đất đã thế chấp thuộc sở hữu của bố mẹ chị là ông D, bà T và yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V làm thủ tục giải chấp.

Ông D giữ nguyên kháng cáo của ông và bà Đinh Thị T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012.

Ông Th giữ nguyên kháng cáo của ông T và bà Nguyễn Thị T. Không đồng ý với việc bị đơn là ông Phan Tiến D vắng mặt tại phiên tòa, vì ông D là người đứng ra vay và nhận tiền giải ngân từ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V, ông D trốn tránh trách nhiệm dẫn đến việc tài sản của ông T và bà Nguyễn Thị T bị phát mại, ông bà mất nhà đất, không có chỗ ở.

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của tất cả những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông T, bà Nguyễn Thị T, ông D, bà Đinh Thị T, chị H, anh S trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Bị đơn là ông Phan Tiến D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; đại diện Phòng công chứng H, tỉnh Hải Dương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ

luật Tổ tụng dân sự.

[3] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Tại Hợp đồng tín dụng số 326/06/HM/KD ngày 15/6/2010 và Hợp đồng tín dụng số 60/02-12/HM/KD ngày 14/02/2012 và 04 phụ lục kèm theo gồm: Phụ lục số 01.60/02-12/HM/KD ngày 05/9/2012; Phụ lục số 02.60/02-12/HM/KD ngày 17/9/2012; Phụ lục số 03.60/02-12/PLHĐTD ngày 10/12/2012; Phụ lục số 04.60/02-12/HM/KD ngày 17/12/2012, thể hiện: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V cho ông Phan Tiến D - Chủ doanh nghiệp tư nhân P vay số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh đại lý phân phối hàng tiêu dùng; thời hạn vay: Theo từng khế ước nhận nợ, nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất vay: Thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, chịu sự điều chỉnh theo chính sách của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Xét việc giao kết các hợp đồng nêu trên giữa các bên đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên tham gia hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã giải ngân cho ông Phan Tiến D số tiền 2.870.000.000 đồng theo 06 khế ước nhận nợ. Ông D đã thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V số tiền nợ gốc là 999.683.314 đồng. Đã hết thời hạn vay theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nhưng ông Phan Tiến D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V buộc ông Phan Tiến D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V tổng số tiền nợ tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (25/11/2021) là 5.445.703.960 đồng, bao gồm: nợ gốc 1.870.316.659 đồng, lãi trong hạn 1.643.688 đồng, lãi quá hạn 3.573.743.613 đồng và tuyên buộc ông Phan Tiến D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, 04 phụ lục hợp đồng kèm theo và các khế ước nhận nợ là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của chị H, anh S, ông D, bà Đinh Thị T đối với Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012: Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BĐ ngày 14/02/2012 thể hiện *“Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tại thời điểm thế chấp và quyền sử dụng đất và các tài sản, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng là tài sản thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này”*. Ông, bà T, chị H, anh S cho rằng ngôi nhà xây trên thửa đất đã đứng tên chị H là tài sản thuộc sở hữu của ông D và bà T, ông bà chỉ cho vợ chồng chị H, anh S ở nhờ nhưng ngoài lời khai các đương sự xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc này. Trong khi đó, chị H là người đứng tên và được UBND thành phố H cấp Giấy phép xây dựng số 745/GPXD ngày 24/5/2010 đối với ngôi nhà trên đất. Chị H và anh S cũng chính là người đăng ký kê khai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H và xác nhận nhà xây 02 tầng, 01 tum trên diện tích đã 108m² là tài sản thuộc sở hữu của mình. Tại thời điểm thế chấp chị H, anh S cam kết

(tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp): “*Bên thế chấp cam đoan những thông tin về nhân thân và tài sản thế chấp đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật*”. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D, bà T, chị H và anh S về việc xác định ngôi nhà 02 tầng, 01 tum nêu trên là tài sản của ông D, bà T và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 60/2012/BD ngày 14/02/2012 là có căn cứ. Hợp đồng thế chấp số 60/2012/BD ngày 14/02/2012 được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, có công chứng tại Văn phòng công chứng H, tỉnh Hải Dương, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Chị H và anh S đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V thừa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Phan Tiến D. Do ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm là phù hợp với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên theo hợp đồng thế chấp.

[5] Xét kháng cáo của ông T, bà Nguyễn Thị T: Xem xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T đề nghị phải có mặt bị đơn là ông Phan Tiến D tại phiên tòa để làm rõ việc vay, nhận tiền của ông D đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, ông Phan Tiến D đã vắng mặt tại nơi cư trú và nơi có trụ sở Doanh nghiệp tư nhân P, ông D biết rõ việc mình đang có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V nhưng không thông báo địa chỉ mới cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V. Trước khi khởi kiện ra Tòa án, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã nhiều lần thông báo đôn đốc ông D trả nợ và yêu cầu bên thế chấp bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Tại đơn khởi kiện Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú và trụ sở của Doanh nghiệp tư nhân P. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã niêm yết các văn bản tố tụng để đảm bảo quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng cho ông D. Tuy nhiên, ông Dg không có mặt Tòa án và cũng không gửi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V. Do vậy, việc vắng mặt của ông D thuộc trường hợp cố tình dấu địa chỉ và Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông D theo thủ tục chung là có căn cứ. Hợp đồng thế chấp số 326.01/2012/BD/VIBHĐ ngày 17/6/2010 được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng H, tỉnh Hải Dương, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp. Các bên đương sự không tranh chấp về hợp đồng thế chấp. Ông T, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V thừa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông D. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và quyết định ông Phan Tiến D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V; trường hợp ông Phan Tiến D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế V có quyền yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm là phù hợp với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên theo hợp đồng thế chấp.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T, bà Nguyễn Thị T, ông D, bà Đinh Thị T, chị H, anh S, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T, bà Nguyễn Thị T, ông D, bà Đinh Thị T là người cao tuổi, chị H là người thờ cùng liệt sỹ nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị T, chị Nguyễn Ngọc H, anh Tô Viết S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[2] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị T, chị Nguyễn Ngọc H. Anh Tô Viết S phải chịu 2.000.000 đồng án phí dinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ với số tiền anh S đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên thái thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001738 ngày 31/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- CC THADS thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm