

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 02/2021/KDTM-PT.

Ngày: 22/3/2021

V/v: “*Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng
thế chấp tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hà;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Giáp Thị Thủy–
Kiểm sát viên.

Ngày 22/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2020/TLPT- KDTM ngày 06/10/2020 về việc: “Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2020/QĐ-PT ngày 25/11/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

Địa chỉ trụ sở: Số 89 Láng H, phường Láng H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Trần Thị Th - Trưởng bộ phận xử lý nợ, (vắng mặt);
 - Bà Nguyễn Thị L – Cán bộ xử lý nợ, (có mặt);
 - Ông Nguyễn Trung H – Cán bộ xử lý nợ, (vắng mặt);
- (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2020).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xăng dầu Vân A.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thiên Ch đã chết ngày 08/12/2012.

Những người thừa kế của ông Ch:

1- Bà Đào Thị Kim O, sinh năm 1963, (vợ ông Mai Thiên Ch), (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2- Chị Mai Thị Vân A, sinh năm 1992, con bà O và ông Ch, (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Số nhà 76, đường Nguyễn C, phường Ngô Q, thành phố B.

3- Chị Mai Thị H1, sinh năm 1985, con bà O và ông Ch, (vắng mặt).

Đại chỉ: Phòng 1808, tòa nhà Keang N, E6, đường Phạm H, phường M, quận T, thành phố Hà Nội.

- Thành viên góp vốn với ông Ch: Bà Mai Thị L1, (có mặt).

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

1- Chị Mai Thị H1, sinh năm 1985, con bà O và ông Ch, (vắng mặt).

Đại chỉ: Phòng 1808, tòa nhà Keang N, E6, đường Phạm H, phường M, quận T, thành phố Hà Nội.

2- Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1982, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác:

1- Bà Mai Thị L1, sinh năm 1952, chị ông Ch, (có mặt);

2- Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1950, chồng bà L1, (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố số 33, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

3- Chị Nguyễn Thị A1, sinh năm 1985, vợ anh Th, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

4- Bà Đào Thị Kim O, sinh năm 1963, (vợ ông Mai Thiên Ch, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

4- Chị Mai Thị Vân A, sinh năm 1992, con bà O, (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Số nhà 76, đường Nguyễn C, phường Ngô Q, thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị H1 và chị Mai Thị Vân A: Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1984, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 170, đường Nguyễn Gia Th, phường Suối H, thành phố N, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt);

6- Bà Đào Thị Út S, sinh năm 1988, (vắng mặt);

7- Ông Dương Xuân T, sinh năm 1966, chồng bà S, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Chợ M, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

8-Văn phòng Công chứng Minh Khai (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ng) do ông Nguyễn Văn Ng – Trưởng Văn phòng Công chứng là người đại diện theo pháp luật, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Việt Nam T (viết tắt là VPBank hoặc Ngân hàng) do ông Đỗ Quang H3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Bắc Giang và ông Phan Duy H4 – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/5/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) xăng dầu Vân A (sau đây viết tắt là Công ty Vân A) và VPBank Chi nhánh B đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1114500222. Theo đó Công ty đã vay của Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày giải ngân vay vốn ban đầu, mục đích vay là để Công ty bổ sung vốn kinh doanh xăng dầu, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 24,5%/năm, mức lãi suất này sẽ được thay đổi định kỳ 03 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/mức lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn, phạt chậm trả lãi khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ ngày tính trên số tiền chậm trả và số ngày chậm trả, bắt đầu tính từ thời điểm quá hạn cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ lãi quá hạn, thời hạn trả gốc là trả cuối kỳ, thời hạn trả lãi theo định kỳ 01 tháng trả 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/6/2011. Sau khi ký Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty tại 02 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số LD 1114500222 ngày 25/5/2011, Công ty đã nhận số tiền là 800.000.000 đồng và khế ước nhận nợ ngày 04/6/2011, Công ty đã nhận số tiền là 700.000.000 đồng, thời hạn vay của Công ty theo 02 khế ước nhận nợ này là 12 tháng kể từ ngày 25/5/2011 đến ngày 25/5/2012.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 và vợ chồng ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng, các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể gồm:

+ Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011. Tài sản thế chấp gồm:

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 513 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AP 020849, do UBND huyện T cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị L11 và được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 ngày 26/4/2011

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 514 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AP 020850, do UBND huyện T cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Mai Thiên Vạn và được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 tháng 4/2011.

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 741 tờ bản đồ số 04, diện tích đất 120m² ở xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1.

+ Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011 được ký kết giữa ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O với VPBank ngày 25/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 98 tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² địa chỉ thửa đất phường Ngô Q, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O.

Các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đều được chứng thực và đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các bên đều tự nguyện giao kết Hợp đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty Vân A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã có nhiều văn bản đôn đốc Công ty trả nợ cho Ngân hàng nhưng Công ty vẫn không thực hiện nên toàn bộ dư nợ còn lại của Công ty đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/02/2012.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH xăng dầu Vân A có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng số tiền nợ gốc (1.140.000 đồng); tiền lãi, tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 24/6/2020 là 3.518.938.842 đồng. Tổng số tiền mà Công ty phải trả Ngân hàng là 4.658.938.842 đồng. Trong trường hợp Công ty không thanh toán được số tiền nêu trên, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài các sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011; tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 741 tờ bản đồ số 04, diện tích đất 120m² ở xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1.

- Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011 được ký kết giữa ông Ch, bà O với VPBank ngày 25/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 98 tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² địa chỉ thửa đất phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O.

Ngân hàng không đề nghị Tòa án giải quyết đối với các tài sản đã thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 513 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang; QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang vì lý do các bên đã trả 1 phần tiền cho Ngân hàng thay cho Công ty TNHH xăng dầu Vân A và Ngân hàng đã giải chấp các tài sản thế chấp nói trên.

Bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn xăng dầu Vân A có 02 thành viên góp vốn là bà Mai Thị L1 và ông Mai Thiên Ch. Ông Ch là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã chết ngày 08/12/2012.

Bà Mai Thị L1 đã trình bày: Bà L1 là chị gái của ông Mai Thiên Ch và vợ ông Nguyễn Xuân B. Ông Ch có vợ là bà Đào Thị Kim O. Vợ chồng ông Ch, bà O có 2 con chung là chị Mai Thị H1 và chị Mai Thị Vân A

Ngày 25/5/2011, Công ty và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng để Công ty vay tiền của Ngân hàng. Công ty đã vay tiền của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng, vợ chồng bà và vợ chồng ông Ch, bà O và Ngân hàng đã ký kết các Hợp đồng thế chấp các tài sản như đại diện của Ngân hàng đã trình bày là đúng. Trong đó vợ chồng bà với Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011 ngày 24/5/2011, tài sản thế chấp là thửa các đất số 741, 513, 514 của vợ chồng bà ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà đã trả một phần tiền cho Ngân hàng. Ngân hàng đã xóa thế chấp đối QSD của thửa đất số 513 và thửa đất số 514 của vợ chồng bà. Hiện nay tài sản thế chấp chỉ là QSD của thửa đất số 741 của vợ chồng bà.

Tháng 8/2017, bà đã chuyển nhượng vốn góp của Công ty xăng dầu Vân A cho vợ chồng bà Đào Thị Út S, ông Dương Xuân T. Các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và có làm thủ tục tại Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông Tiến, bà Sơn đã làm thủ tục thay đổi thành viên góp vốn, thay đổi tên Công ty thành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 66 Dương G. Khi chuyển nhượng vốn góp thì bà không bàn giao tài sản gì của Công ty và cũng không bàn giao nghĩa vụ của Công ty trước đó cho vợ chồng ông T, bà S.

Ngày 26/2/2020, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang hủy bỏ Giấy phép đăng ký của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 66 Dương G do thủ tục chuyển nhượng vốn góp không đúng quy định của pháp luật. Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang đã khôi phục Giấy phép đăng ký của Công ty TNHH xăng dầu Vân A.

Sau khi ông Ch chết (ngày 08/12/2012) bà chưa đề nghị Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang thay đổi người đại diện của Công ty. Nhưng bà vẫn là người điều hành Công ty thay cho ông Ch. Bà đồng ý là người đại diện của Công ty Vân A.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Vân A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 4.658.938.842 đồng thì bà nhất trí. Về việc Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 741 tờ bản đồ số 4, diện tích đất là 120m² của vợ chồng bà thì bà không đồng ý. Trước khi vợ chồng bà ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất số 741 vợ chồng anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị A1. Việc 2 bên chuyển nhượng đất không lập Hợp đồng mà chỉ có giấy tờ viết tay. Bà đã đưa Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng bà đối với thửa đất này cho vợ chồng anh Th giữ. Sau đó vợ chồng anh Th, chị A1 đã xây nhà ở 2 tầng trên đất và chuyển đến ở tại ngôi nhà này. Sau đó bà đã đề nghị vợ chồng anh Th cho vợ chồng bà mượn lại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng bà để vợ chồng bà làm thủ tục thế chấp cho Ngân hàng, để Công ty Vân A vay tiền của Ngân hàng. Khi bà ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì bà không nói gì với vợ chồng anh Th biết. Nay thửa đất và các tài sản trên đất là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng anh Th, chị A1. Bà đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 lập ngày 24/5/2011 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đào Thị Kim O trình bày: Bà L1 là vợ ông Mai Thiên Ch. Ngày 25/5/2011, vợ chồng bà và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa đất số 98, tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m²

tại tổ 13, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Vân A tại Ngân hàng. Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 đứng tên hộ bà Đào Thị Kim O là tài sản chung của vợ chồng bà và các con của bà là chị Mai Thị H1 và chị Mai Thị Vân A. Do không hiểu biết pháp luật nên khi vợ chồng bà ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì các con của bà là chị H1 và chị Vân A không được biết. Việc thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con của bà. Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 189D/TSTC-2011 ngày 25/5/2011 là vô hiệu. Bà đề nghị VPBank phải trả lại cho bà Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001.

Chị Mai Thị H1 trình bày: Chị là con của ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O, hộ gia đình chị có thửa đất số 98, tờ bản đồ số 24, đất có diện tích là 94,4m² ở phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ngày 11/5/2001, UBND tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất này cho hộ bà Đào Thị Kim O. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận chị đang ở chung cùng bố mẹ chị. Chị có công sức cùng bố mẹ tạo lập được các tài sản trên đất nên nhà và các tài sản trên đất là tài sản chung của các thành viên trong gia đình chị. Việc bố mẹ chị dùng tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng thì chị không được biết. Nay chị đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 189D/TSTC-2011 được ký kết giữa ông Ch, bà O với VPBank ngày 25/5/2011; buộc VPBank phải trả lại cho gia đình bà Giấy chứng nhận QSDĐ số: Q129107 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O; buộc VPBank phải bồi thường cho gia đình chị những thiệt hại do không trả Giấy chứng nhận.

Chị Mai Thị Vân A đã trình bày: Chị là con của ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O. Chị đồng ý với ý kiến của chị Mai Thị H1. Chị không đồng ý đề nghị của Ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp của hộ gia đình chị là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 24, đất có diện tích là 94,4m² ở phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Anh Nguyễn Văn Th đã trình bày: Anh là chồng chị Nguyễn Thị A1. Năm 2009, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, Tân Yên, Bắc Giang của vợ chồng bà Mai Thị L1. Khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Hợp đồng không được công

chứng, chứng thực. Sau đó, vợ chồng anh đã trả đủ số tiền trên và bà L1. Bà L1 đã giao phần diện tích đất trên cho vợ chồng anh sử dụng. Bà L1 đã cam kết là mọi thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng anh sẽ do bà L1 thực hiện. Do đó, bà L1 vẫn giữ Giấy chứng nhận QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng để bà L1 làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2010, vợ chồng anh xây dựng nhà ở 2 tầng trên đất và sau này đã xây thêm 1 tầng nữa. Vợ chồng anh đã sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay. Từ sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L1, vợ chồng anh đã nhiều lần yêu cầu bà L1 làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh nhưng bà L1 đã không thực hiện. Vợ chồng anh cũng không biết là năm 2011 bà L1 đã dùng thửa đất và ngôi nhà trên để đem thế chấp tại VPBank để đảm bảo cho Công ty xăng dầu Vân A vay tiền của VPBank. Khi VPBank làm thủ tục cho vợ chồng bà L1 thế chấp thửa đất trên thì vợ chồng anh vẫn đang sinh sống trên thửa đất, nhưng VPBank cũng không trao đổi gì với vợ chồng anh. Nay, Ngân hàng VPBank yêu cầu phát mại thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² đất ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh thì anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011 ngày 24/5/2011 là vô hiệu. Anh đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4 ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T giữa vợ chồng anh với vợ chồng bà L1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Th xin rút yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 741, tờ bản đồ số 4 ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T giữa vợ chồng anh Th với vợ chồng bà L1.

Anh Th có đơn đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện T xử lý về hình sự đối với hành vi gian dối của bà L1.

Ngày 09/8/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện T có Quyết định số 61 kết luận: Không khởi tố vụ án hình sự.

Chị Nguyễn Thị A1 trình bày: Chị là vợ của anh Th. Chị nhất trí với trình bày của anh Th. Nay, Ngân hàng VPBank yêu cầu phát mại thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 120m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, Tân Yên, Bắc Giang cùng tài sản gắn liền với đất thì chị không đồng ý.

Văn phòng Công chứng Minh khai (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ngọc) do ông Nguyễn Văn Ng – Trưởng Văn phòng Công chứng đã trình bày: Ngày 24/5/2011, Văn phòng Công chứng đã thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 197D/TSTC-2011 giữa Ngân

hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Bắc Giang với vợ chồng ông Nguyễn Xuân B bà Mai Thị L1. Khi công chứng Hợp đồng, các bên đã nộp đầy đủ các giấy tờ liên quan. Sau khi kiểm tra các giấy tờ, Văn phòng Công chứng đã yêu cầu các bên ký vào Hợp đồng thể chấp trước sự có mặt Công chứng viên. Việc giao kết Hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên và bên thế chấp đã cam đoan: Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của riêng bên thế chấp, không có khiếu kiện, tranh chấp, khiếu nại gì. Nay, anh Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp trên vô hiệu là không có căn cứ vì: Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Mai Thị L1. Vợ chồng bà L1 cam đoan tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà L1.

Bà Đào Thị Út S, ông Dương Xuân T đều trình bày: Tháng 8/2017 vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp của bà Mai Thị L1 là thành viên của Công ty TNHH xăng dầu Vân A. Khi chuyển nhượng vốn góp, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển nhượng vốn góp tại Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang. Sau khi chuyển nhượng vốn góp, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục thay đổi thành viên góp vốn từ ông Ch, bà L1 sang tên vợ chồng ông bà. Công ty TNHH xăng dầu Vân A được đổi tên thành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 66 Dương G. Khi chuyển nhượng thì tài sản của Công ty không còn gì. Bà L1 cũng không chuyển giao nghĩa vụ của Công ty trước đó cho vợ chồng ông bà.

Ngày 26/2/2020, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang hủy bỏ Giấy phép đăng ký của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 66 Dương G do thủ tục chuyển nhượng vốn góp giữa các bên không đúng quy định của pháp luật. Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang khôi phục Giấy phép đăng ký của Công ty TNHH xăng dầu Vân A. Ông đã được nhận Quyết định của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang về việc hủy bỏ Giấy phép đăng ký của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 66 Dương G. Nay, giữa Ngân hàng và Công ty TNHH xăng dầu Vân A có tranh chấp về Hợp đồng tín dụng thì nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thuộc về Công ty xăng dầu Vân A. Vợ chồng ông bà không liên quan gì đến khoản nợ trên. Nay, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án để ông bà với bà L1 và vợ con của ông Ch làm lại thủ tục chuyển nhượng vốn góp cho vợ chồng ông bà.

Do có nội dung trên, bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 157, khoản 2, Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức

tín dụng; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, Điều 109, Điều 122, Điều 127 Điều 198, Điều 343, Điều 344, Điều 350, Điều 410, Điều 715, Điều 718, Điều 719 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1, Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016; Điều 5, Điều 24, khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T:

Buộc Công ty xăng dầu Vân A phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T số tiền nợ gốc là 1.140.000.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2020 là 3.518.938.842 đồng (ba tỷ năm trăm mười tám triệu chín trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng). Tổng số tiền Công ty xăng dầu Vân A phải trả cho Ngân hàng là 4.658.938.842 đồng (bốn tỷ sáu trăm năm mươi tám triệu chín trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 20/8/2018. Công ty xăng dầu Vân A phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn, của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay lãi, thì lãi suất mà ông Tâm, bà Thắm phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh Th với vợ chồng bà L1 của anh Nguyễn Văn Th.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Huệ về việc chị Huệ buộc VPBank phải bồi thường cho gia đình chị Huệ những thiệt hại do VPBank không trả Giấy chứng nhận.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Th, chị Mai Thị H1: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011, lập ngày 25/5/2011 giữa ông Mai Thiên Ch bà Đào Thị Kim O với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T Chi nhánh Bắc Giang đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² và ngôi nhà ở trên đất tại phường Ngô Q, thành phố B, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T phải trả cho bà Đào Thị Kim O, chị Mai Thị H1, chị Mai Thị Vân A Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² tại phường Ngô Q, thành phố B.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 lập ngày 24/5/2011 giữa ông Nguyễn Xuân B bà Mai Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T Chi nhánh Bắc Giang đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1 là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T phải trả cho bà Mai Thị L1 Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023 do UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 15/10/1998, đối với thửa đất số 741, tờ bản đồ số 04, diện tích 120m² tại thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/7/2020, Ngân hàng nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên 02 Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng không rút đơn khởi kiện nhưng Ngân hàng xin rút một phần kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do vắng mặt bị đơn.

+ Nguyên đơn là Ngân hàng do bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Trước khi xét xử phúc thẩm, bà O đã trả tiền cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011, lập ngày 25/5/2011 giữa ông Ch bà O với Ngân hàng. Nay, Ngân hàng xin rút 1 phần kháng cáo về việc không đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp này. Ngân hàng đề nghị Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 được ký kết ngày 24/5/2011 giữa ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 với Ngân hàng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² và các tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3 tầng tại thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1 là có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm vợ chồng bà L1 ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng. Sau đó ngôi nhà 2 tầng đã được xây dựng thêm thành 3 tầng. Việc xây

dựng này Ngân hàng không biết. Theo quy định của Hợp đồng thế chấp thì việc chủ sở hữu tài sản xây dựng thêm tài sản sau khi thế chấp với Ngân hàng thì những tài sản phát sinh này vẫn thuộc tài sản thế chấp.

+ Bà L1 đã trình bày: Bà đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang, đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, ngày 15/10/1998 mang tên bà L1 là Mai Thị L1. Các tài sản trên đất gồm có ngôi nhà 3 tầng là tài sản của vợ chồng anh Th thì đề nghị trả lại cho vợ chồng anh Th vì lý do: Vợ chồng anh Th mua đất của bà và đã xây nhà từ năm 2010. Quá trình bà ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty xăng dầu Vân A bà không xem rõ nội dung của Hợp đồng. Nay, Hợp đồng thế chấp có phần thế chấp cả ngôi nhà 3 tầng trên đất của vợ chồng anh Th, chị A1 thì bà mới biết. Do ngôi nhà gắn liền với đất nên bà đề nghị: Sau khi Ngân hàng phát mại tài sản là đất và các tài sản trên đất thì Ngân hàng phải trả lại phần tiền tương ứng với giá trị các tài sản trên đất cho vợ chồng anh Th.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng: Sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng: Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011 được ký kết ngày 24/5/2011 giữa ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 với Ngân hàng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² và các tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1 là có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Ngày 25/5/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) xăng dầu Vân A (Công ty Vân A) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Việt Nam T hay gọi tắt là VPBank Chi nhánh Bắc Giang đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1114500222. Theo đó Công ty đã vay của Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000 đồng, thời hạn

vay là 12 tháng tính từ ngày giải ngân vay vốn ban đầu, mục đích vay là để Công ty bổ sung vốn kinh doanh xăng dầu, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 24,5%/năm, mức lãi suất này sẽ được thay đổi định kỳ 03 tháng/lần. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty tại 02 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số LD 1114500222 ngày 25/5/2011, Công ty đã nhận số tiền là 800.000.000 đồng và khế ước nhận nợ ngày 04/6/2011, Công ty đã nhận số tiền là 700.000.000 đồng, thời hạn vay của Công ty theo 02 khế ước nhận nợ này là 12 tháng kể từ ngày 25/5/2011 đến ngày 25/5/2012.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị Lượng và vợ chồng ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng, các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể gồm:

+ Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011. Tài sản thế chấp gồm:

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 513 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AP 020849, do UBND huyện T cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn Nam, bà Mai Thị Llan và được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 ngày 26/4/2011

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 514 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AP 020850, do UBND huyện T cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Mai Thiên V và được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Mai Thị L1 tháng 4/2011.

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 741 tờ bản đồ số 04, diện tích đất 120m² ở xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1.

+ Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011 được ký kết giữa ông Mai Thiên Ch, bà Đào Thị Kim O với VPBank ngày 25/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 98 tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² địa chỉ thửa đất phường Ngô Q, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O.

Các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đều được chứng thực và đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty Vân A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ dư nợ còn lại của Công ty đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/02/2012.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH xăng dầu Vân A có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng số tiền nợ gốc (1.140.000 đồng); tiền lãi, tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 24/6/2020 là 3.518.938.842 đồng. Tổng số tiền mà Công ty phải trả Ngân hàng là 4.658.938.842 đồng. Trong trường hợp Công ty không thanh toán được số tiền nêu trên, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài các sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011; tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 741 tờ bản đồ số 04, diện tích đất 120m² ở xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1.

- Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011 được ký kết giữa ông Ch, bà O với VPBank ngày 25/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 98 tờ bản đồ số 24, diện tích 94,4m² địa chỉ thửa đất phường Ngô Q, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Q129107, do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/5/2001 cho hộ bà Đào Thị Kim O.

Ngân hàng không đề nghị Tòa án giải quyết đối với các tài sản đã thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 513 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang; QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 07, diện tích 72m² ở thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty xăng dầu Vân A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi là 4.658.938.842 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc Ngân hàng đề nghị phát mại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011, ngày 24/5/2011 và Hợp đồng thế chấp số 189D/TSTC-2011 ngày 25/5/2011 vì xác định 2 Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên là vô hiệu.

Sau khi xét xử, Ngân hàng kháng cáo đề nghị xác định 2 Hợp đồng thế chấp tài sản là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng rút 1 phần kháng cáo về việc không đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 189D/TSTC-2011, ngày 25/5/2011 giữa ông Ch bà O với Ngân hàng.

[1] Xét yêu cầu rút 1 phần kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc rút 1 phần kháng cáo của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật. Cần áp dụng khoản 3, Điều 298 và khoản 5, Điều 308 BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng về việc xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà O với Ngân hàng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về việc xác định nghĩa vụ trả tiền của Công ty đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng các đương sự không có kháng cáo nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Hội đồng xét xử không xem xét đối với quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.1] Về đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011, được ký kết giữa ông B, bà L1 với VPBank ngày 24/5/2011 thì thấy:

Ngày 24/5/2011 giữa ông B, bà L1 với Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 197D/TSTC-2011. Tài sản thế chấp là QSD của 03 thửa đất có tổng diện tích 264m² tại thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T gồm các thửa đất số 513, 514, 741 đều có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông B, bà L1. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà L1, ông B đã trả 1 phần tiền cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B, bà L1 đối với thửa đất số 513, 514. Nay, Ngân hàng chỉ đề nghị phát mại đối với tài sản thế chấp là QSD và tài sản gắn liền với thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, đất có diện tích 120m².

- Xét về hình thức của Hợp đồng: Các bên đều giao kết tự nguyện và Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và chứng thực tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là đã tuân thủ các quy định tại khoản 2, Điều 323, khoản 5, khoản 7, Điều 351, Điều 355, Điều 361, Điều 369, Điều 688, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46 của Luật đất đai năm 2003; khoản 4, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai.

- Xét về nội dung của Hợp đồng (BL 11-16):

Tài sản thế chấp được nêu tại khoản 1, Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản đã ghi: “Bên thế chấp đồng ý thế chấp cho bên Ngân hàng các tài sản để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này:

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K 594023 do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1.

Tài sản gắn liền với thửa đất số K 594023 đã xây nhà bê tông 2 tầng tổng diện tích khoảng 200m²”.

Tại khoản 4, Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản đã ghi: “Bên thế chấp cam đoan rằng tại thời điểm ký Hợp đồng nay, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của riêng bên thế chấp và được phép thế chấp theo quy định của pháp luật, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện nào, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, chưa chuyển nhượng, góp vốn, trao đổi thế chấp, tặng cho bên nào khác”.

Tại điểm b và điểm c của khoản 2, Điều 5 về nghĩa vụ của bên thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản đã ghi: “Không được chuyển nhượng đối với tài sản thế chấp trong suốt thời gian thế chấp, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản. Thông báo cho Ngân hàng biết bất kỳ biến động nào liên quan và/hoặc có khả năng ảnh hưởng đến tài sản thế chấp....”.

Tại đơn đề nghị đăng ký tài sản thế chấp ngày 24/5/2011, bà L1 và ông B đã cam đoan những thông tin đã kê khai là trung thực, đầy đủ, phù hợp với thỏa thuận của các bên và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã kê khai, (BL16).

Tại biên bản thẩm định tài sản thế chấp ngày 24/01/2018, tài sản thế chấp là ngôi nhà 3 tầng do vợ chồng anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị A1 đang sử dụng, (BL 151).

Bà L1 và vợ chồng anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị A1 đã trình bày: Năm 2009, bà L1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Th, chị A1 với số tiền 285.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Th đã trả đủ tiền cho bà L1, bà L1 đã giao đất cho anh Th. Năm 2010, vợ chồng anh Th đã làm nhà 02 tầng trên thửa đất và đã ra sinh sống trên thửa đất đó từ đó cho đến nay. Sau đó bà L1 đã dùng Giấy chứng nhận do UBND mang tên Mai Thị L1 để đem thế chấp cho Ngân hàng. Nay, bà L1 và vợ chồng anh Th đã xác định tài sản thế chấp gồm QSDĐ và các tài sản trên đất là của vợ chồng anh Th nên đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 giữa ông B bà L1 với Ngân hàng thì thửa đất số 741 có Giấy chứng nhận do UBND huyện T mang tên bà Mai Thị L1. Bà L1 không nói cho Ngân hàng biết về việc bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh Th, chị A1 nên Ngân hàng không biết về nội dung này. Bà L1 vẫn cam kết QSDĐ và các tài sản trên đất là của vợ chồng ông B, bà L1. Nay, bà L1 và vợ chồng anh Th cho rằng QSDĐ và các tài sản trên đất là của vợ chồng anh Th, chị A1 và không đồng ý phát mại tài sản thế chấp nhưng theo quy định tại Điều 688, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 95 Luật đất đai năm 2013); khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 thì: “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất”.

Như vậy, nếu có việc vợ chồng bà L1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Th thì vợ chồng anh Th cũng chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất.

Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2, Điều 133 của BLDS năm 2015 và Thông báo kết quả giải đáp vướng mắc của Tòa án nhân dân tối cao về dân sự năm 2020 thì Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình cần phải được bảo vệ.

Theo quy định của Án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: “Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Nếu bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu”.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2011 thì vợ chồng bà Mai Thị L1 và ông Nguyễn Xuân B vẫn ký xác nhận tài sản thế chấp là QSDĐ và ngôi nhà 2 tầng được định giá với tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Với những chứng cứ nêu trên nhưng Tòa sơ thẩm vẫn nhận định: Ngân hàng không xác minh thẩm định giá tài sản thế chấp nên phía Ngân hàng không biết tài

sản thế chấp trên là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng anh Th. Vợ chồng anh Th không biết việc vợ chồng bà L1 đã dùng tài sản của vợ chồng anh Th đem đi thế chấp tại Ngân hàng. Việc Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh Th. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Th và tuyên bố: Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 ngày 24/5/2011 giữa ông B bà L1 với Ngân hàng là vô hiệu.

Việc nhận định trên là không có căn cứ và không phù hợp với các điều khoản ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản và không đúng các quy định của pháp luật theo sự phân tích đã nêu ở trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2021, bà L1 và anh Th cũng đồng ý phát mại tài sản là QSDĐ nhưng không đồng ý phát mại tài sản trên đất. Việc đề nghị của bà L1 và anh Th là không có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm vợ chồng bà L1 ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng. Sau đó ngôi nhà 2 tầng đã được xây dựng thêm 1 tầng thành 3 tầng. Việc xây dựng thêm này Ngân hàng không biết. Theo quy định tại điểm b và điểm c của khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản đã quy định: Việc chủ sở hữu tài sản xây dựng thêm tài sản sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng phải hỏi ý kiến của Ngân hàng. Như vậy những tài sản phát sinh sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng vẫn thuộc tài sản thế chấp.

Theo sự phân tích nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 ngày 24/5/2011 giữa ông B bà L1 với Ngân hàng là có giá trị pháp lý. Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại trong trường hợp Công ty TNHH xăng dầu Vân A không trả được tiền cho Ngân hàng.

Sau này giữa vợ chồng anh Th, chị A1 và vợ chồng bà L1 có quyền đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất, các bên cũng có quyền đề nghị giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu bằng vụ án dân sự khác, nếu các đương sự có yêu cầu.

Do yêu cầu độc lập của anh Th không được chấp nhận nên anh Th phải nộp án phí sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về một số vấn đề cụ thể như

sau:

- Trong vụ án, anh Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc anh Th nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng là không đúng quy định của Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (án phí KDTM không có giá ngạch là 3.000.000 đồng).

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Mai Thiên Ch đã chết ngày 08/12/2012. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì cần áp dụng các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2014 để giải quyết. Theo Điều 54 Luật doanh nghiệp quy định: Trường hợp thành viên là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của thành viên đó là thành viên của Công ty. Như vậy phải xác định Bị đơn là Công ty do bà L1 và những người thừa kế thứ nhất của ông Ch là bà O, chị Vân A, chị Huệ tham gia tổ tụng. Tòa án cấp sơ thẩm mới chỉ đưa bà O, chị Vân A, chị Huệ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

I-Áp dụng khoản 3, Điều 298, khoản 1, Điều 312 BLTTDS chấp nhận rút 1 phần kháng cáo của Ngân hàng về việc Ngân hàng đề nghị xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 189D/TSTC-2011, ngày 25/5/2011 giữa ông Ch bà O với Ngân hàng.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung trên.

Quyết định của bản án sơ thẩm việc xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 189D/TSTC-2011, ngày 25/5/2011 giữa ông Ch bà O với Ngân hàng là vô hiệu có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 22/3/2021.

II- Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS chấp kháng cáo của Ngân hàng sửa bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 157, khoản 2, Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, Điều 109, Điều 122, Điều 127 Điều 198, Điều 343, Điều 344, Điều 350, Điều 410, Điều 715, Điều 718, Điều 719 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1, Điều 48 Nghị quyết

326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016; Điều 5, Điều 24, khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Mai Thị H1 và anh Nguyễn Văn Th.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 197D/TSTC-2011 lập ngày 24/5/2011 giữa ông Nguyễn Xuân B bà Mai Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T Chi nhánh Bắc Giang đối với tài sản là thửa đất số 741, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất thôn Đ 2, xã Đại H, huyện T, tỉnh Bắc Giang, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K594023, ngày 15/10/1998 cho bà Mai Thị L1 là có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH xăng dầu Vân A không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền vay và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số LD1114500222 ngày 25/5/2011 thì VPBank Chi nhánh Bắc Giang có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã nêu ở trên theo quy định của Luật thi hành án dân sự để thu hồi nợ.

+Án phí KDTMST:

Buộc Công ty TNHH xăng dầu Vân A phải chịu 112.658.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 50.932.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2014/0000692 ngày 29/01/2016 tại Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Bắc Giang. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T số tiền 50.332.000 đồng.

Hoàn trả chị Mai Thị H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003857 ngày 02/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Anh Nguyễn Văn Th phải nộp 3.000.000 đồng tiền án phí KDTM ST. Xác nhận anh Nguyễn Văn Th đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0002213 ngày 26/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T phải chịu 3.500.000 đồng, tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ số tiền trên).

Anh Nguyễn Văn Th phải chịu 1.500.000 đồng, tiền chi phí định giá tài sản, (xác nhận anh Th đã nộp đủ số tiền trên).

+Án phí KDTMPT: Ngân hàng không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm 2.000.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2018/0006405 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án huyện T.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thọ

Phạm Thị Minh Hiền