

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM-PT

Ngày 20-7-2020

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ

Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLPT - KDTM ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2010/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân Hàng Thương mại cổ phần A; Địa chỉ: Số n đường N, phường k, quận i, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Anh Tr, Giám đốc Ngân Hàng TMCP A – Chi nhánh Quảng Bình; Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: ông Dương Đức Th, nhân viên Ngân Hàng, địa chỉ: Số h, đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH V; Địa chỉ: Số x, đường L phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H – Giám đốc, có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Thị H, sinh năm: 1955, ông Lê M, sinh năm: 1948; Địa chỉ: Số l, ngõ k đường H, tổ dân phố i, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Bà H có mặt, ông M vắng mặt.

- Ông Lê Quang C, sinh năm: 1962, bà Trần Thị H, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số m đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông C có mặt, bà H vắng mặt.

- Ông H Công Đ, sinh năm: 1957, bà Phạm Thị Qu, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Số k đường N, tổ dân phố m, phường Đ, thành phố Đ tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Anh H Công Đ, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 12 đường N, tổ dân phố h, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Anh H Công Đ, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số 12 đường N, tổ dân phố 7, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Bà H Thị Ph, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Số nhà 151, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà H Thị N, sinh 1954; địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà H Thị Kh, sinh 1947; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Bà H Thị K, sinh 1944; địa chỉ: Thôn 8, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An, vắng mặt.

- Phòng công chứng tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; người đại diện theo pháp luật bà Hoàng Thị Lệ H, Trưởng phòng, vắng mặt; người đại diện theo uỷ quyền: ông Trà Đình P, Phó trưởng phòng Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tham gia tố tụng với bên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị H Thị Hải Y, sinh 1981; địa chỉ: Thôn Đức Môn, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Trà Đình P, Công chứng viên Phòng công chứng tỉnh Quảng Bình, địa chỉ: Phường H, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà Bùi Thị Thu H, Công chứng viên Phòng công chứng tỉnh Quảng Bình, địa chỉ: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Qu, ông H Công Đ:

- Ông Lê Minh T, Luật sư Văn phòng luật sư H; địa chỉ: Số 72, đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân Hàng TMCP A và Công ty TNHH V ký các hợp đồng tín dụng sau:

1.1 Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.DN.01.090516 ngày 13/5/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-01 ngày 10/3/2017 và Đ giải ngân, theo Khế ước nhận nợ số 11 (tài khoản số 237967279) ngày 13/5/2017, đã giải ngân số tiền gốc: 729.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng từ ngày 14/5/2017 đến ngày 13/11/2017, với lãi suất trong hạn 8,5% tháng, lãi suất

vay 10,5% năm, một năm tính 365 ngày; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả 10% năm.

1.2 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-02 ngày 14/6/2017, Đ giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 12 (tài khoản số 240168429) ngày 15/6/2017, số tiền gốc: 490.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, với lãi suất trong hạn 8,5% tháng, lãi suất vay 10,5% năm, một năm tính 365 ngày; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả 10% năm.

Theo Khế ước nhận nợ số 13 (tài khoản số 240281929) ngày 17/6/2017, giải ngân số tiền gốc: 3.438.000.000 đồng đã trả Đ số tiền gốc: 1.137.000.000 đồng còn lại số tiền gốc: 2.301.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng từ ngày 14/5/2017 đến ngày 13/11/2017, với lãi suất trong hạn 8,5% tháng, lãi suất vay 10,5% năm, một năm tính 365 ngày; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả 10% năm.

Như vậy, tổng dư nợ tính đến ngày 16/12/2019 của Công ty TNHH V còn nợ: Tiền gốc là 3.520.000.000đ; lãi trong hạn 918.102.657đ; lãi quá hạn 375.579.965đ; lãi chậm trả 35.871.683đ; tổng cộng: 4.849.554.305đ.

Để đảm bảo cho các khoản vay cho Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nói trên Công ty TNHH V đã thế chấp cho Ngân Hàng A các tài sản sau:

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Lê Quang C, bà Trần Thị H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 186571, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00647 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/8/2005 theo Hợp đồng thế chấp số QBI.BĐDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được công chứng tại Phòng công chứng tỉnh Quảng Bình, số công chứng 56, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGDK và Đ ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tHnh phố Đ ngày 11/3/2014, số thứ tự ghi sổ 00289, quyền số 15.

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347167, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ) cấp ngày 04/12/2003 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được công chứng tại Phòng công chứng tỉnh Quảng Bình, số công chứng 1029, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGDK và Đ ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 27/4/2015, số thứ tự ghi sổ 002670, quyền số 01.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng do Công ty TNHH V không trả được nợ, ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng và ông Lê M và bà Trần Thị H ký Chứng thư bảo lãnh. Nội dung ông Lê M, bà Trần Thị H đồng ý cùng trả nợ với bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH V, khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng với A (bao

gồm vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, phí, các khoản phải trả khác).

Nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc Công ty TNHH V trả nợ cho Ngân hàng số nợ nêu trên. Trong trường hợp Công ty TNHH V không trả hoặc trả không đầy đủ thì ông Lê M và bà Trần Thị H thực hiện trả nợ theo chứng thư bảo lãnh đã ký kết và còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thoả thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đến ngày trả xong nợ. Nếu Công ty TNHH V, ông Lê M, bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì số tài sản đã thế chấp trên được cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Ý kiến của bị đơn Công ty TNHH V do bà Trần Thị H là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH V thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Khế ước nhận nợ đã vay số tiền đúng như đại diện Ngân hàng đã trình bày. Khi vay vốn làm ăn Công ty có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quang C, bà Trần Thị H. Tuy nhiên, do Công ty TNHH V làm ăn khó khăn dẫn đến không trả được nợ nên xin Ngân hàng tạo điều kiện kéo dài thời gian trả nợ, xin trả nợ số gốc, còn lãi xin Ngân hàng cho miễn. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, khi ký hợp đồng thế chấp các con không ký, do bà không biết và phía công chứng không hướng dẫn cụ thể; nay bà đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê M, bà Trần Thị H: Khi Công ty TNHH V có vay vốn tại Ngân hàng sau đó Công ty không trả được nợ thì Ngân hàng cùng ông, bà có ký kết Chứng thư bảo lãnh nay Công ty không trả được ông, bà đồng ý trả thay cho Công ty toàn bộ số nợ trên.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu: Về việc vay vốn giữa Công ty TNHH V và Ngân hàng ông, bà không được biết. Tuy nhiên ông, bà có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất phường Đ, thành phố Đ, được UBND thị xã Đồng Hới (nay là UBND thành phố Đồng Hới) cấp ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu. Ông, bà đồng ý thế chấp để Công ty vay với số tiền từ ba trăm đến năm trăm triệu đồng, thời hạn vay từ 01 - 03 tháng, nếu dài nhất là 01 năm, nhưng đến nay đã 03 năm nhưng bà H vẫn chưa trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà.

Về thửa đất vợ chồng ông, bà thế chấp có nguồn gốc nhiều đời của bên ông Đ để lại và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đ, bà Qu là cấp lần đầu. Theo ông, bà khi cho Công ty thế chấp ông, bà giấu các con cho đến khi Toà án có giấy gọi các con của ông, bà thì các con mới biết. Vợ chồng ông, bà do không hiểu biết pháp luật nên Ngân hàng cùng Công ty soạn Hợp đồng thế chấp toàn bộ khoản nợ của Công ty là không đúng, khi ký các con không ký vào thế chấp, hiện nay vợ chồng ông, bà cùng các con chỉ có một ngôi nhà duy nhất để ở và việc thế chấp cho bà H chỉ vì bà Qu là người phục vụ tại

nhà bà H nên đồng ý cho thế chấp với số tiền từ ba trăm đến năm trăm triệu đồng không có lợi nhuận gì, hơn nữa hiện nay ông, bà không có khoản thu nhập nào để trả nợ. Ông, bà yêu cầu Công ty TNHH V trả số tiền trên và huỷ bỏ hợp đồng thế chấp giữa ông, bà và Ngân hàng để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình.

5. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H Thị Hải Y, anh H Công Đ, anh H Ngọc Đông:

Thửa đất mà bố, mẹ anh, chị thế chấp cho Ngân hàng nguồn gốc có trước 1975 đã nhiều đời của bố, mẹ của ông Đ để lại, sau đó gia đình được nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ theo sổ hộ khẩu được cấp ngày 25/10/1989 gồm có: Cụ Nguyễn Thị Lương (đã chết 1999 mẹ ông Đ), ông Đ, bà Qu, chị Y, anh Đ, anh Đ1. Tuy nhiên, khi ông Đ, bà Qu thế chấp để Công ty vay vốn phía Công chứng không lấy ý kiến của những người có tên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy, trong bộ hồ sơ thế chấp tài sản đã có sổ hộ khẩu của hộ gia đình ông Đ thể hiện Công chứng viên đã biết nhưng không cho các con của ông Đ ký vào hợp đồng thế chấp. Việc các con ông Đ, bà Qu biết việc thế chấp tài sản khi Toà án có triệu tập các con ông bà để tham gia tố tụng tại Toà án, các con của ông Đ bà Qu không ký vào hợp đồng thế chấp không đúng với quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự. Nay chị Y, anh Đ1, anh Đ yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng thế chấp số: QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 Đ ký kết giữa ông Đ, bà Qu và Ngân hàng TMCP A và yêu cầu Ngân hàng TMCP A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình.

6. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, bà Trần Thị H: Bà H là chị ruột của bà H, cùng cán bộ Ngân hàng đến trao đổi vợ chồng ông C, bà H để ông C, bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để cho Công ty TNHH V vay vốn từ 500.000.000đ đến 700.000.000đ nên vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng để Công ty vay vốn, 06 tháng sau bà H và cán bộ Ngân hàng anh P đưa hồ sơ lên ký, ông C hỏi ký để làm gì, bà H và anh P bảo ký để đáo hạn vốn trước đã vay, vì vay cho Công ty nên cứ 06 tháng đáo hạn một lần, vợ chồng tin tưởng mới ký vào hợp đồng thế chấp. Sau đó mấy tháng ông C đang hợp cơ quan (Hạt kiểm lâm Quảng Ninh) bà H cùng cán bộ Ngân hàng anh P đưa hợp đồng đến tại công cơ quan gọi ông ra ngồi trên xe ô tô, bà H và cán bộ Ngân hàng nói ký để đáo hạn trong số tiền 500.000.000đ đã vay, cán bộ Ngân hàng đưa cho ông C tập hồ sơ đã đánh dấu nhãn sẵn và dỡ từng trang chỉ vào dấu nhân bảo ông C ký vào mà không có một lời giải thích nào cho ông hiểu. Đến tháng 9/2017 ông C mới được cán bộ Ngân hàng thông báo tài sản của vợ chồng bị Công ty TNHH V đã thế chấp vay 1.690.000.000đ. Ông C khiếu nại Ngân hàng có gọi lên nhiều lần sau khi hai bên đàm phán Ngân hàng cho nộp lãi nhưng với điều kiện vợ chồng phải nộp vào 200.000.000đ, nhưng ông C đưa lên 150.000.000đ trước còn 50.000.000đ nộp sau nhưng Ngân H đưa vào tài khoản Công ty TNHH V, sau đó tranh cãi mãi Ngân hàng trả lại 79.000.000đ còn lại 71.000.000đ trừ vào tiền lãi, sau đó vợ chồng ông đưa lên 1.700.000.000đ Ngân hàng không đồng ý cho vợ chồng ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Vì thế ông C thấy việc làm của Ngân hàng không rõ

ràng, có ý lừa, lợi dụng vợ chồng ông C không hiểu biết. Nay ông đề nghị Ngân hàng và Công ty TNHH V có biện pháp trả nợ để vợ chồng ông lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu Công ty không trả được thì cho vợ chồng xin trả toàn bộ số nợ gốc là 1.690.000.000đ.

7. Ý kiến ông P là Công chứng viên, cũng là người đại diện theo uỷ quyền của Phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình, trình bày: Ngày 27/4/2015, gia đình ông Đ yêu cầu Phòng Công chứng thực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Phòng Công chứng căn cứ vào Điều 41, 44, 46, 47, 48 Luật Công chứng năm 2014. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đ thì công chứng đã yêu cầu bổ sung đơn trình bày đề ngày 10/02/2015 của ông Đ, bà Qu được UBND phường Đ xác nhận. Căn cứ hồ sơ cung cấp thông tin địa chính ngày 06/11/2017, căn cứ vào các giấy tờ trên được Phòng Công chứng thu thập để phục vụ cho việc công chứng Hợp đồng thế chấp trên (những giấy tờ hiện nay được lưu giữ tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình) xác định được là tài sản riêng của ông Đ, bà Qu, nhưng do Cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ gia đình ông Đ là sai. Khi công chứng hợp đồng thế chấp do ông Đ bị mù không đọc được, theo quy định phải có người làm chứng, Công chứng viên yêu cầu các bên tham gia ký hợp đồng phải có người làm chứng, do đó, các bên đã mời người làm chứng, Công chứng viên không mời người này. Khi đến Công chứng viên chỉ kiểm tra người làm chứng đủ điều kiện để làm chứng và có photo Chứng minh thư nhân dân, nên hiện nay không biết người này ở đâu. Yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký kết giữa Ngân hàng và ông Đ, bà Qu là không có căn cứ.

8. Ý kiến chị H Công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông C và bà H đều tuân thủ theo quy định của pháp luật.

9. Ý kiến của luật sư ông T: Đề nghị xem xét lại văn bản xác nhận của UBND phường Đ ngày 10/02/2015, xem lại chữ ký của ông Đ vì ông Đ bị mù không thấy, nhưng mà có chữ ký của ông Đ.

10. Ý kiến của bà H Thị Ph, bà H Thị N, bà H Thị K, bà H Thị Kh trình bày: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thành phố Đ, được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, có nguồn gốc của ông bà tổ tiên của bố, mẹ các bà để lại. Sau khi các bà đi lấy chồng, bố mẹ mất, còn lại ông Đ cùng vợ và các con ông Đ nên khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đ thì đất đó là của ông Đ, bà Qu và các con gồm là Đ1, Đ và Y, nhưng khi thế chấp Ngân hàng không cho các con của ông Đ, bà Qu ký vào thế chấp là không đúng với quy định của pháp luật.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại 2005, các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 106, 108, 109, 122, 128, 137, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 361, 362, 363, 369,

410, 471, 474, 478, 715, 716, 719, 720 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 29 Điều 3, 166, 179, của Luật Đất đai 2013; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A.

2. Buộc Công ty TNHH V phải trả nợ cho Ngân Hàng TMCP A với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/12/2019 là 4.849.554.305đ (Bốn tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm năm mươi bốn ngàn, ba trăm linh năm đồng); trong đó, tiền gốc là 3.520.000.000đ; lãi trong hạn 918.102.657đ; lãi quá hạn 375.579.965đ; lãi chậm trả 35.871.683đ;

- Trong trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông Lê M, bà Trần Thị H có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho Công ty TNHH V toàn bộ số nợ mà Công ty TNHH V phải trả, theo thoả thuận tại chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng với ông M, bà H.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/12/2019 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng cấp tín dụng số QBI.DN.01.090516 ngày 13/5/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-01 ngày 10/3/2017; Khế ước nhận nợ số 11 ngày 13/5/2017; Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-02 ngày 14/6/2017; Khế ước nhận nợ số 12 ngày 15/6/2017; Khế ước nhận nợ số 13 ngày 17/6/2017 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty TNHH V.

3. Tài sản bảo đảm để thi hành nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH V gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất tại số 27, đường Lê Văn Hưu, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 177.5 m², trong đó 150.0 m² đất ở đô thị, đất trồng cây hàng năm khác 27,5 m², đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC186571, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00647 ngày 09/8/2005 mang tên ông Lê Quang C, bà Trần Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số QBI.BĐDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa bên thế chấp ông Lê Quang C, bà Trần Thị H; bên nhận thế chấp Ngân Hàng TMCP A; bên được cấp tín dụng Công ty TNHH V, được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình, số công chứng 56, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGDK và được ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới ngày 11/3/2014, số thứ tự ghi số 00289, quyền số 15, là tài sản đảm bảo để thi hành nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH V.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP A, về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Đ, bà Qu để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH V.

5. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị H Thị Hải Y, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa bên thế chấp ông H

Công Đ, bà Phạm Thị Qu; bên nhận thế chấp Ngân Hàng TMCP A, chi nhánh Quảng Bình, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, số công chứng 1029, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGDK và được ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 27/4/2015, số thứ tự ghi số 002670, quyền số 01. Tài sản thế chấp thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, diện tích 248.8 m², địa chỉ thửa đất tại phường Đồng Phú, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do UBND thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) cấp ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347167, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00781QSDĐ/2051QĐ-UB, vô hiệu.

6. Ngân Hàng TMCP A, chi nhánh Quảng Bình là nơi đang lưu giữ giấy tờ về tài sản thế chấp phải trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y347167 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00781QSDĐ/2051QĐ-UB, do UBND thị xã Đ cấp ngày 04/12/2003 (Nay là UBND thành phố Đ) mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, chị H Thị Hải Y, anh H Công Đông).

7. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Công ty TNHH V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 112.849.554 đồng để sung quỹ nhà nước.

- Ngân Hàng TMCP A phải chịu án phí phần yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên phải chịu án phí 3.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 56.031.000 đồng Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000499 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Hoàn trả lại cho Ngân Hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí còn thừa 53.031.000 đồng.

- Chị H Thị Hải Y không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho chị H Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000727 ngày 04/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thi Hnh án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 28/12/2019 Nguyên đơn Ngân Hàng TMCP A có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố liên quan đến yêu cầu độc lập của chị H Thị Hải Y, tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 giữa Ngân Hàng A với ông Đ, bà Qu vô hiệu là chưa xem xét toàn bộ sự thật khách quan của vụ án, các chứng cứ thực tế. Cụ thể:

Thứ nhất, ông Đ, bà Qu đã được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương xác nhận nguồn gốc sử dụng riêng và là tài sản riêng của các nhân ông, bà theo

đúng quy định pháp luật về đất đai, tại tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất lập ngày 14/7/2003 của ông Đ thì quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được ông Đ trực tiếp khai thác, sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay. Ngày 10/5/2015, ông Đ, bà Qu có đơn trình bày và đề nghị UBND phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là tài sản riêng của ông Đ, bà Qu và được UBND phường Đồng Phú xác nhận đúng như trình bày của ông Đ, bà Qu.

Thứ hai, tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản hoà giải ngày 14/12/2018 và phiên toà sơ thẩm chị H Thị Hải Y cũng xác nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên có nguồn gốc do ông bà nội của chị Y tạo lập từ trước năm 1975. Sau đó, Đ ông Đ, bà Qu cùng đóng góp, khai thác, sử dụng phần đất này đến nay. Như vậy, chị Y thừa nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông Đ, bà Qu là thừa kế từ cha mẹ ông Đ để lại. Mặt khác, tại thời điểm ông Đ, bà Qu sử dụng và khai thác thửa Đ, chị H Thị Hải Y, anh H Công Đ, H Ngọc Đ1 còn nhỏ, không có khả năng đóng góp công sức để tạo lập tài sản.

Thứ ba, căn cứ vào công văn số 422/UBND-TNMT ngày 15/3/2019 của UBND thành phố Đồng Hới xác nhận tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận, hồ sơ chỉ thể hiện thông tin người sử dụng đất là ông Đ, bà Qu. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347167, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00781QSDĐ/2051QĐ-UB(H) cho Hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu là sai sót của cơ quan cấp giấy chứng nhận.

Thứ tư, tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp, công chứng viên phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình đã căn cứ theo các tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ để xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình là tài sản riêng của ông Đ, bà Qu và do đó, chứng nhận hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông Đ, bà Qu phủ nhận việc lập và gửi đơn trình bày ngày 10/02/2015 là hành vi cố tình trốn tránh trách nhiệm với A.

Trong quá trình thụ lý giải quyết phúc thẩm vụ án, theo yêu cầu của Ngân hàng A, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hai thửa đất của ông C, bà H; của ông Đ, bà Qu đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH V, kết quả:

+ Tại thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 15, địa chỉ: phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quang C, bà Trần Thị H, có kích thước như sau:

- Mặt tiền hướng Tây – Nam (giáp đường Lê Văn Hưu) có kích thước 10m, cách tim đường 5,25m;

- Cạnh Đông – Bắc (giáp đường giao thông) có kích thước: 10m;

- Cạnh Đông – Nam (giáp thửa đất số 16) có kích thước: 17,6m;

- Cạnh Tây – Bắc (giáp thửa đất số 14) có kích thước: 17,9m.

* Trên đất có cái tài sản:

- 01 nhà hai tầng (Cấp 3), diện tích 5,55m x 16,4m (cạnh phía sau 5,45m), xây năm 2011, diện tích xây dựng 90,2m², diện tích sàn: 96,5m² + 90,2m² = 186,7m².

- 01 nhà cấp 4 có diện tích 4,35m x 15,25m (cạnh phía sau 4,48m), diện tích xây dựng 67,3m². Ngoài ra trên đất không có tài sản nào khác.

+ Tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, địa chỉ: Số 12 đường Ngô Quyền, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, có kích thước như sau:

- Cạnh phía Nam (giáp đường Ngô Quyền) có kích thước: 5,1m + 10,7m + 6,5m = 22,3m

Trong đó: 5,1m thuộc đất quy hoạch làm đường, gia đình đang sử dụng 17,2m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Cạnh phía Bắc (giáp đất bà Từ, ông Thảo) có kích thước: 12,54m + 2,4m + 6,5m = 21,44m

- Cạnh phía Đông (giáp thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn Khả) có kích thước: 15,2m

- Cạnh phía Tây (giáp đường giao thông xóm) có kích thước: 8,25m + 6,45m = 14,7m

Trong diện tích gia đình đang sử dụng có 5,1m chiều rộng giáp đường Ngô Quyền (hướng Tây – Nam thửa đất) thuộc đất quy hoạch gia đình đang sử dụng không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Trên đất có các tài sản:

- 01 nhà cấp 3 (hai tầng), diện tích: 6,5m x 15,2m = 98,8m

- 01 nhà cấp 4 (NH cũ của bố, mẹ ông Đ để lại), diện tích: 7,12m x 7,44m = 52,97m, phía trước có mái tôn diện tích: 10,7m x 8,08m = 87,37m², phía dưới mái tôn có hai tường bao quanh cao 1,75m (phía Tây) và cao 0,7m (phía Đông), trên tường có rào lưới sắt từ tường lên mái tôn.

- Trên phần diện tích thuộc quy hoạch đường giao thông có nhà cấp 4 xây năm 2013, diện tích 32,9m², phía trước sân lợp tôn có diện tích 42,08m, sân có tường phía Tây giáp đường giao thông xóm cao 1,75m, phía Đông chung với mái tôn liền kề có nhà cấp 4 đang thuộc quyền sử dụng và quản lý của ông Đ, bà Qu.

Theo yêu cầu của Ngân hàng A về việc thu thập chứng cứ liên quan hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/12/2003 giữa hộ ông Đ, bà Qu và hộ ông Võ Đức Khả. Ngày 11/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có công văn gửi Chi nhánh văn phòng Đ ký đất đai thành phố Đồng Hới yêu cầu cung cấp hồ sơ chuyển nhượng đất theo yêu cầu của Ngân hàng A. Ngày 19/5/2020, Tòa án tỉnh nhận được hồ sơ gồm: Biên bản thẩm định chuyển nhượng và cấp giấy; Sơ đồ thửa đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi có kháng cáo của Ngân hàng A, Tòa án tỉnh nhận được ý kiến của Công ty V về việc kháng cáo của Ngân Hàng A: Công ty V không nhất trí nội dung kháng cáo của Ngân hàng A, đề nghị Tòa y án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Qu, bà Đ vô hiệu với lý do hợp đồng bộc lộ nhiều sai sót và đề nghị Ngân hàng trả lại tài sản thế chấp cho ông Đ, bà Qu.

Ngày 14/01/2020, Toà án thành phố Đồng Hới nhận được đơn kiến nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà Qu cùng đơn kiến nghị của ông Đ, bà Qu đề nghị Toà án tỉnh xem xét lại hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Đ, bà Qu và Ngân hàng A vì ở Hợp đồng này người được bảo lãnh là Công ty V không ký vào hợp đồng thế chấp trong khi ở Hợp đồng thế chấp giữa ông C, bà H công ty V có ký, đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H Thị Ph và bà H Thị N có đơn gửi Toà án tỉnh Quảng Bình có ý kiến thừa đất ông Đ, bà Qu đứng tên là di sản thừa kế của bố mẹ để lại nhưng ông Đ, bà Qu đơn phương đem thế chấp đảm bảo khoản vay cho công ty V là việc làm trái pháp luật. Đề nghị Toà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: Người khởi kiện đồng thời là người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà Qu cũng như ông Đ, bà Qu đề nghị không chấp nhận kháng cáo về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Đ, bà Qu vì đất này có nguồn gốc bố mẹ ông Đ để lại, chưa có ý kiến của các đồng thừa kế của ông Đ nhưng ông Đ bà Qu đơn phương thế chấp là không đúng pháp luật; Chị H Thị Hải Y trình bày đất cấp cho hộ gia đình nhưng chưa có ý kiến của các con mà bố mẹ tự ý thế chấp là không đúng; hơn nữa ba chị ông Đ là người khiêm thị, không thấy chữ thì việc hỏi ý kiến con cái ông bà là điều cần thiết; Bà N, bà Ph trình bày chị em trong gia đình trước đây đã đồng ý cho ông Đ bà Qu Đ thừa kế tài sản của bố mẹ để thờ cúng nhưng hiện tại ông Đ, bà Qu đưa tài sản thế chấp thì các bà không đồng ý, đề nghị Toà phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm; Văn phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình trình bày trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật. Theo pháp luật quy định trong trường hợp người yêu cầu công nhận có hạn chế về thể chất thì mời người làm chứng chứng kiến, người làm chứng phải khách quan, không có liên quan đến quyền lợi ích của người yêu cầu công chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà phát biểu: về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Toà án không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì tài sản thế chấp có nguồn gốc thừa kế nhưng khi thế chấp không hỏi ý kiến của các đồng thừa kế là không đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà cấp sơ thẩm đã không tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp để xác định ngoài quyền sử dụng đất, trên đất có tài sản gì, thuộc sở hữu của người thế chấp hay của người khác, có hay không

có tranh chấp về tài sản thế chấp là những thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ nhưng đã được cấp phúc thẩm bổ sung trước khi mở phiên toà nên những thiếu sót này không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng tố tụng, Toà cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về việc vắng mặt tại phiên toà của những người tham gia tố tụng: Tại phiên toà mở lần thứ hai, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Toà tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của Ngân Hàng TMCP A đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông H Công Đ và bà Phạm Thị Qu vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 Đ ký giữa ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu và Ngân Hàng TMCP A có hình thức đảm bảo đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung của hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định từ Điều 715 đến Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vấn đề có liên quan đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án chính là đối tượng của hợp đồng thế chấp tài sản. Theo hợp đồng thế chấp nói trên thì tài sản thế chấp là thửa số 19, tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất này trước đây do bố mẹ ông Đ tạo lập khi còn sống (được ông Đ, bà Ph, bà N, bà Kh, bà K, chị Y thừa nhận). Ông Đ sống cùng bố mẹ trên thửa đất này, đến khi bố mẹ qua đời vẫn tiếp tục sử dụng, kê khai và được nhà nước cấp đất ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu. Hộ khẩu của gia đình ông Đ tại thời điểm cấp đất gồm cụ Lưỡng (đã chết), ông Đ, bà Qu và ba người con gồm chị Y, anh Đông, anh Đ. Mặc dù pháp luật quy định về hộ gia đình (Điều 105 BLDS), về đại diện hộ gia đình (Điều 107 BLDS), về tài sản chung của hộ gia đình (Điều 108 BLDS); về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình (Điều 109 BLDS) về hộ gia đình sử dụng đất (theo khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013) nhưng việc xác định ai là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất thì phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Hướng dẫn tại Mục 4 phần III Công văn số 01/2017/GĐ TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân Tối cao). Kiểm tra hồ sơ cấp đất thì thông tin người sử dụng đất là ông Đ, bà Qu, không thể hiện thông tin các thành viên khác. Tại công văn số 422/UBND-TNMT ngày 15/3/2019 của UBND thành phố Đồng Hới xác nhận tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận, hồ sơ chỉ thể hiện thông tin người sử dụng đất là ông Đ, bà Qu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347167 ghi cấp cho “Hộ” ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu là sai sót của cơ quan cấp giấy chứng nhận.

Thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp tại Văn phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình, ông Đ, bà Qu có văn bản cam đoan quyền sử dụng đất là tài sản của ông Đ, bà Qu, không liên quan đến các con. Văn bản này mặc dù không có

các con ông bà ký nhưng thể hiện ý chí của ông Đ, bà Qu khẳng định ông bà là người có quyền sử dụng thửa đất trên, không liên quan đến các con.

Theo hồ sơ chuyển nhượng đất của ông Đ, bà Qu cho ông Võ Đức Khả thì chỉ ông Đ, bà Qu là người ký hồ sơ mà không có các thành viên khác trong hộ ký hồ sơ chuyển nhượng. Các thành viên khác biết rõ việc chuyển nhượng đất nhưng không phản đối, mặc nhiên công nhận quyền tự định đoạt của ông Đ, bà Qu.

Từ những nhận định trên thấy rằng, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là “hộ ông Đ, bà Qu” nhưng người có quyền sử dụng chỉ là ông Đ, bà Qu mà không phải các thành viên khác trong sổ hộ khẩu. Ông Đ, bà Qu có toàn quyền định đoạt tài sản của mình. Việc ông Đ, bà Qu thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số 52 đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Án sơ thẩm viện dẫn các quy định của pháp luật về “Hộ” được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với “hộ” theo sổ hộ khẩu để cho rằng các thành viên trong hộ gia đình đều được cấp đất trong trường hợp này, không xem xét nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là không tuân thủ hướng dẫn áp dụng pháp luật của Tòa án Tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận thế chấp.

Theo kết quả thẩm định, trên thửa đất số 19, tờ bản đồ 52 đang thế chấp tại Ngân hàng ngoài ngôi nhà hai tầng của ông Đ, bà Qu thì còn có nhà cấp bốn của bố mẹ ông Đ để lại, hiện tại anh H Công Đ đang sử dụng. Về mặt pháp lý thì nhà ở này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đ nhận thừa kế của bố mẹ.

Quá trình giải quyết án sơ thẩm, bà N, bà Kh, bà K, bà Ph là những người cùng hàng thừa kế với ông Đ cho rằng ông Đ, bà Qu tự đơn phương thế chấp tài sản không hỏi ý kiến của các đồng thừa kế nhưng Tòa cấp sơ thẩm không nhận định vấn đề này là thiếu sót. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các bà trình bày không tranh chấp về di sản thừa kế (gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất); các bà đứng về phía người có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (chị H Thị Hải Y) để yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân Hàng và ông Đ, bà Qu do không hỏi ý kiến của các thành viên trong hộ ông Đ, bà Qu và trước đây các chị em đều đồng ý cho ông Đ bà Qu Đ thừa kế tài sản nhà, đất của bố mẹ để thờ phụng ông bà, tổ tiên. Mặc dù việc đồng ý này không lập văn bản nhưng rõ ràng thể hiện ý chí đồng thuận của các đồng thừa kế cho ông Đ, bà Qu Đ thừa kế mà không kèm theo bất cứ điều kiện nào. Trong trường hợp này, phía nhận thế chấp không buộc phải biết nguồn gốc của tài sản thế chấp, nhận thế chấp thông qua giao dịch ngay tình thì không bị vô hiệu (Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của Ngân Hàng thương mại cổ phần A có căn cứ, cần chấp nhận để sửa án sơ thẩm.

Về án phí: Ngân hàng kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Sửa án sơ thẩm về án phí để buộc chị H Thị Hải Y phải chịu án phí do yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 293, 294, 296, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 122, 318, 322 khoản 3 Điều 702, các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;
- Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010, xử chấp nhận kháng cáo của Ngân Hàng TMCP A, sửa bản án kinh doanh thương mại số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP A, buộc Công ty TNHH V phải trả nợ cho Ngân Hàng TMCP A với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/12/2019 là 4.849.554.305 đồng (Bốn tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm năm mươi bốn ngàn, ba trăm linh năm đồng); trong đó, tiền gốc là 3.520.000.000 đồng; lãi trong hạn 918.102.657 đồng; lãi quá hạn 375.579.965 đồng; lãi chậm trả 35.871.683 đồng;

- Trong trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông Lê M, bà Trần Thị H có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho Công ty TNHH V toàn bộ số nợ mà Công ty TNHH V phải trả, theo thoả thuận tại chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng với ông M, bà H.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/12/2019) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng cấp tín dụng số QBI.DN.01.090516 ngày 13/5/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-01 ngày 10/3/2017; Khế ước nhận nợ số 11 ngày 13/5/2017; Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-02 ngày 14/6/2017; Khế ước nhận nợ số 12 ngày 15/6/2017; Khế ước nhận nợ số 13 ngày 17/6/2017 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty TNHH V.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị H Thị Hải Y về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 Đ ký kết giữa bên thế chấp ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu; bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Quảng Bình, được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng

Bình, số công chứng 1029, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGDK và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 27/4/2015, số thứ tự ghi số 002670, quyền số 01 vô hiệu.

3. Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH V không trả Đ nợ, ông Lê M, bà Trần Thị Lê H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho công ty TNHH V theo chứng thư bảo lãnh ký ngày 13/5/2016 giữa Ông M, bà H và Công ty TNHH V thì Ngân Hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản để đảm bảo thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp tài sản:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số QBI.BĐDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa bên thế chấp ông Lê Quang C, bà Trần Thị H; bên nhận thế chấp Ngân Hàng TMCP A; bên được cấp tín dụng Công ty TNHH V, được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình, số công chứng 56, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGDK và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới ngày 11/3/2014, số thứ tự ghi số 00289, quyền số 15, là tài sản đảm bảo để thi hành nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH V: thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất tại số 27, đường Lê Văn Hưu, phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, diện tích 177.5 m², trong đó 150.0 m² đất ở đô thị, đất trồng cây hằng năm khác 27,5 m², đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC186571, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00647 ngày 09/8/2005 mang tên ông Lê Quang C, bà Trần Thị H;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 đăng ký kết giữa bên thế chấp ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu; bên nhận thế chấp Ngân Hàng TMCP A, chi nhánh Quảng Bình, được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Bình, số công chứng 1029, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGDK và Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 27/4/2015, số thứ tự ghi số 002670, quyền số 01: Tài sản thế chấp thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52, diện tích 248.8 m², địa chỉ thửa đất tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình do UBND thị xã Đồng Hới (nay là UBND thành phố Đồng Hới) cấp ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông H Công Đ, bà Phạm Thị Qu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347167, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00781QSDĐ/2051QĐ-UB.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Công ty TNHH V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 112.849.554 đồng để sung quỹ nhà nước.

- Ngân Hàng TMCP A không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 56.031.000 đồng Ngân hàng đã nộp

theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000499 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Chị H Thị Hải Y phải chịu án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận số tiền 3.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000727 ngày 04/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Các quyết định khác của bản án phúc 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 được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Đường sự;
- Luật sư;
- Lưu: Toà Kinh tế, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương

