TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:**09**/2018/KDTM-PT
Ngày 29-11-2018
"V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Dũng.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà;
Bà Nguyễn Thị Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Lâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Ông Đỗ Hoàng Sâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xét xử số 03 - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 10 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản"*.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2018/QĐPT-KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Lô B, 15 khu đô thị M, quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê T – Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện T, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014); địa chỉ: M, đường L, thị trấn A, huyện T, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Bị đơn: Ông Thiềm Công K sinh năm 1944; nơi cư trú: Phòng số H, dãy C khu tập thể L, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc theo yêu cầu của đương sự: Căn B, tầng M chung cư P, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Minh T sinh năm 1948; nơi cứ trú: Phòng số H, dãy C khu tập thể L, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc theo yêu

cầu của đương sự: Căn B, tầng M chung cư P, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. Bà Thiềm Thị Phương M sinh năm 1975; Phòng số H, dãy C khu tập thể L, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc theo yêu cầu của đương sự: Căn B, tầng M chung cư P, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thiềm Công K sinh năm 1944; Phòng số H, dãy C khu tập thể L, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc theo yêu cầu của đương sự: Căn B, tầng M chung cư P, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt. (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2018), có mặt.

3. Người có kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thiềm Thị Phương M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng trình bày:

Ngày 11/8/2011, ông Thiềm Công K ký hợp đồng vay tiền của Phòng giao dịch A - Ngân hàng N khu vực T nay là Chi nhánh Ngân hàng N huyện T (viết tắt là: Ngân hàng) với số tiền 560.000.000đồng. Kèm theo hợp đồng vay tiền là hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Thiềm Công K và vợ là bà Trần Thị Minh T (hợp đồng thế chấp gồm nhà ở và công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất 160m2, đất đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 716171 ngày 06/12/2000 cho ông Thiềm Công K để đảm bảo khoản vay tiền 560.000.000đồng. Đến hạn thanh toán ông K, bà T không trả nên Ngân hàng đã khởi kiện ông K và bà T tại Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong vào năm 2015. Ngày 19/5/2016, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong xét xử sơ thẩm: Chấp nhận một phần khởi kiện của Ngân hàng buộc ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T phải trả cho Ngân hàng số tiền 560.000.000đồng và 414.882.222đồng tiền lãi. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Thiềm Thị Phương Mai tuyên bố hợp đồng thế chấp 719/TC ngày 11/8/2011 vô hiệu một phần, không xử lý phần tài sản thế chấp của bà Thiềm Thị Phương M trong khối tài sản chung của hộ ông Thiềm Công K. Sau khi xét xử sơ thẩm ông K và bà M kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 25/8/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông K và bà T thanh toán khoản nợ đã vay của Ngân hàng đồng thời tuyên xử lý phần tài sản thế chấp của ông Khai và bà Thành để đảm bảo khoản nợ này. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 24/2017/KDTM-GĐT ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên: Hủy một phần (phần tài sản thế chấp) của 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giải quyết sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng của pháp luật.

Ngày 02/4/2018, Ngân hàng làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, ngày 12/4/2018, Tòa thụ lý vụ án. Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp 719/TC ngày 11/8/2011 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Thiềm Công K, bà Trần Thị Minh T có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp khi ông K và bà T không chịu thanh toán khoản nợ đã được Tòa án tuyên tại bản án phúc thẩm số 04/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Ngân hàng cho rằng: Tài sản mà ông K, bà T đưa ra thế chấp là tài sản hợp pháp và nhận chuyển nhượng của ông V, bà L (có hồ sơ nhận chuyển nhượng) cho nên bà M không có quyền lợi gì trong việc ông K và bà T nhận chuyển nhượng lô đất này. Do đó, ông K và bà T ký vào hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/5/2018 bị đơn ông Thiềm Công K thừa nhận: Ông K và bà T đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 với Ngân hàng là có thật, hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích là để đảm bảo khoản tiền vay 560.000.000đồng mà ông K đã vay của Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm: Nhà ở và công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất 160m2, đất đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 716171 ngày 06/12/2000 cho hộ ông Thiềm Công K, bà Trần Thị Minh T là vợ ông K và con gái là bà Thiềm Thị Phương M, con trai là Thiềm Công M (con trai đã mất năm 2006). Trước năm 2000 con gái và con trai ông K đã đi làm và tích lũy tiền để cho bố mẹ mua lại ngôi nhà số 95 L, tiểu khu B, thị trấn A, huyện T để cho ông K và bà T có nơi ăn ở, thuận lợi trong việc kinh doanh tại số 17 L, thị trấn A, huyện T và thờ tự tổ tiên. Khi vay tiền ông K và bà T tự đem tài sản nói trên đi thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay tiền với Ngân hàng nhưng chưa được sự đồng ý của con gái (Thiềm Thị Phương M) là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 109 BLDS, xâm phạm quyền sở hữu tài sản của ông K, bà T. Vì vậy, ông K đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T vô hiệu toàn bộ và trả lại tài sản thế chấp cho hộ gia đình ông K.

Cũng tại văn bản trình bày nêu trên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh T và bà Thiềm Thị Phương M trình bày: Bà T và bà M đồng ý với quan điểm trình bày của ông Thiềm Công K.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong quyết định: Áp dụng khoản 1 Điều 228 BLTTDS; các Điều 121, 122, 123, 124, 342, 343, 344, 355, 715 và Điều 721 BLDS 2005: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N tuyên bố: Hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 giữa Phòng giao dịch A - Ngân hàng N khu vực T (Nay là Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T) với ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng theo Quyết định

của bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 04/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Phong phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 giữa Ngân hàng với ông K, bà T để thu hồi nợ (Tài sản thế chấp được thực hiện rõ trong hợp đồng này).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2018 bà Thiềm Thị Phương M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và tuyên hợp đồng thế chấp số 719/TC ngày 11/8/2011 giữa ông K, bà T với Ngân hàng vô hiệu tòa bộ với lý do: Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong đã xét xử không đúng với quy định của pháp luật hiện hành và nội dụng mà Tòa án nhận định là không đúng với thực trạng của một gia đình Vệt Nam, cụ thể là tài sản Nhà nước cấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông Thiềm Công K, bà Trần Thị Minh T và các con là Thiềm Thị Phương M và Thiềm Công M tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M và em trai (đã mất) sống cùng bố mẹ và đi làm có đóng góp tiền để mua ngôi nhà nói trên. Việc thế chấp tài sản của bố mẹ bà M không được biết và không đồng ý bằng văn bản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thiềm Thị Phương M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thiềm Thị Phương M được thực hiện trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo nội dung, hình thức theo quy định, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] . Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chổ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số nhà 95 L, tiểu khu B, thị trấn A huyện T, tỉnh Quảng Trị kết quả xem xét, thẩm định tài

sản thể hiện: Tài sản thế chấp về đất thực tế ông K bà T đang sử dụng là 224,7m^2 (chiều dài 32,1m x 7m chiều rộng) và các công trình trên đất bao gồm nhà ở, công trình phụ, mái lợp gắn liền với nhà ở có tổng diện tích là 128,7m2. Hiện trạng sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề (vị trí nhà đất ông K: Phía Bắc giáp nhà ông Võ T, phía Nam giáp nhà ông Võ A, phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông là đất trống). Diện tích ông K và bà T đang sử dụng thực tế có tăng lên 64,7m2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2000 (chiều dài 22,9m x 7m chiều rộng). Ngày 24/7/2018, Ủy ban nhân dân huyện T có công văn số 1833/UBND-TN trả lời cho Tòa án với nội dung: Đối với diện tích tăng lên của ông K và bà T do có canh tác đất hoang phía sau sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 nếu ông K và bà T có yêu cầu.

[3]. Xét kháng cáo của bà Thiềm Thị Phương M:

Để đảm bảo cho hai khoản vay 560.000.000đồng (Theo hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-2011/HĐTD ngày 11/8/2011 và phụ lục hợp đồng số 3909-LAV-2011/HĐTD cùng ngày) ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011. Theo đó ông K và bà T thế chấp tài sản là: Nhà ở và công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất 160m2 đất đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 716171 ngày 06/12/2000. Bà Thiềm Thị Phương M cho rằng tài sản quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông K bà T là tài sản chung của các thành viên trong gia đình gồm ông K, bà T và các con Thiềm Thị Phương M và Thiềm Công M (đã mất năm 2006) bà M trình bày vào thời điểm trước năm 2000 bà M và em trai đã đi làm và có tiền tích lũy để cho bố mẹ mua lại ngôi nhà số 95 L, thuộc Tiểu khu B, thị trấn A, huyện T cho vợ chồng ông K bà T có nơi ăn ở và thuận lợi trong việc kinh doanh nên quyền sử dụng đất là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình ông K. Việc ông K và bà T lấy tài sản chung để thế chấp đảm bảo cho khoản vay là vi phạm Điều 109 Bộ Luật Dân sự. Hội đồng xét xử thấy: Theo biên bản bàn giao giấy tờ về nhà đất ngày 07/9/2000 được lập giữa ông Thiềm Công K và ông Nguyễn Quang V thì nhà ở và công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất 160m2 đất đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 716171 ngày 06/12/2000 có nguồn gốc từ việc ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quang V và bà Nguyễn Thị L (Bút lục: 88; 93). Như vậy, người nhận chuyển nhượng ở đây chỉ là ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T mà không có danh sách các con thành viên trong hộ gia đình. Mặt khác, tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/11/2000 thể hiện người xin đăng ký chỉ có tên ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T (Bl 90) mà không có tên bà M. Tại giấy xác nhận sở hữu nhà ở kiêm ủy quyền thế chấp vay vốn ngân hàng lập ngày 11/8/2011 thể hiện: Ông Thiềm Công K (chủ hộ), bà Trần Thị Minh T (vợ) đã xác nhận: Ông

K và bà T là người được quyền sử dụng 160m2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 716171 và nhà ở, công trình phụ có tổng diện tích 140m2 và ngôi nhà và diện tích đất kê khai trên là thuộc quyền sở hữu của ông K, bà T, việc ủy quyền thế chấp vay vốn là đúng, đã được UBND thị trấn A, xác nhận (BL:307). Bà Thiềm Thị Phương M trình bày có đóng góp vào việc mua nhà đất nhưng không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh về việc đóng góp của mình để mua nhà đất nói trên nên bà M không có quyền lợi gì đối với nhà ở và công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất 160m2 đất đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà T. Việc ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T dùng tài sản riêng của vợ chồng ký hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 với Ngân hàng là đúng pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bà Thiềm Thị Phương M phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thiềm Thị Phương M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 1 Điều 228 BLTTDS; các Điều 715, 716 và Điều 721 BLDS 2005: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N tuyên bố: Hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 giữa Phòng giao dịch A - Ngân hàng N khu vực T (nay là Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T) với ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Thiềm Công K và bà Trần Thị Minh T không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng theo quyết định của bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 04/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Phong phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 719/TC ngày 11/8/2011 giữa Ngân hàng với ông K, bà T để thu hồi nợ.

2. Án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 BLTTDS , khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc ông Thiềm Công K phải chịu 3.000.000đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số 0004287 ngày 03/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Thiềm Thị Phương M phải chịu 2.000.000đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0004362 ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Triệu Phong;
- Chi cục huyện Triệu Phong;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Anh Dũng