

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 06/2019/KDTM-PT

Ngày 27 - 12- 2019

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và
đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thanh;

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thành, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Nguyễn Thị Đào Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT- KDTM ngày 28 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Việt Nam (B).

Trụ sở chính: Tháp B, 35 Hàng V, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quý N – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam Chi nhánh P (theo văn bản ủy quyền số 426/QĐ-BIDV.PY ngày 18/4/2017), (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: Phố L, tổ 14 (nay là Tổ 8), phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

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

- Ông Đỗ Tràng T, sinh năm 1968; Phố L, tổ 14 (nay là Tổ 8), phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

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

- Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1929; địa chỉ: Phố L, tổ 14 (nay là Tổ 8), phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị T:

Ông Đỗ Tràng P, sinh năm 1957; địa chỉ: Phố L, tổ 14 (nay là Tổ 8), phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt). (có mặt).

- Cháu Đỗ Tràng T1, sinh năm 2002; địa chỉ: Phố L, tổ 14 (nay là Tổ 8), phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng A; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B – Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Khắc K, sinh năm 1975; địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo văn bản ủy quyền số: 605/GUQ-A ngày 03/4/2019), (có mặt).

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc

Địa chỉ: Phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Hữu B, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền số: 01/GUQ-TNMT ngày 15/7/2019), (vắng mặt).

- Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh P, tỉnh Vĩnh Phúc .

Địa chỉ: Phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Thu P – Chức vụ: Giám đốc, (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Cụ Nguyễn Thị T và ông Đỗ Tràng T – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2018, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị N có vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Đ Việt Nam - Chi nhánh P, các khoản nợ quá hạn của bà Lê Thị N tại Ngân hàng như sau:

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 06/2014/4969394/HĐTD ngày 01/07/2014 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị N, số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), mục đích vay: Trả tiền nhân công, vật liệu xây dựng phục vụ xây nhà để ở; thời gian vay: 60 tháng, từ ngày 01/7/2014 đến ngày 01/07/2019;

lịch trả nợ gốc theo quý. Tổng số tiền gốc đã trả: 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn) (Trong đó: Ngày 29/9/2014 trả 10.000.000 đồng, ngày 25/12/2014 trả 10.000.000 đồng, ngày 25/3/2015 trả 45.000.000 đồng, ngày 25/6/2015 trả 45.000.000 đồng, ngày 25/9/2015 trả 45.000.000 đồng), lãi đã trả 119.220.486 đồng. Ngày bà N bắt đầu vi phạm Hợp đồng tín dụng là ngày 25/3/2016. Tại phiên tòa Ngân hàng có quan điểm tính đến ngày 16/9/2019 bà N nợ gốc 645.000.000 đồng, lãi trong hạn 326.307.292 đồng và lãi phạt quá hạn là 18.041.667 đồng; tổng là 989.348.959 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số: 04/2015/4969394/HĐTD ngày 16/6/2015 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị N, số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay: Trả tiền mua hàng tạp hoá để kinh doanh; thời gian vay: 05 tháng, từ ngày 16/6/2015 đến ngày 16/11/2015; số tiền gốc đã trả: 0 đồng. Ngày bắt đầu vi phạm Hợp đồng tín dụng 16/11/2015. Tại phiên tòa Ngân hàng có quan điểm tính đến ngày 16/9/2019 nợ gốc còn 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 190.923.611 đồng, lãi phạt quá hạn là 92.361.111 đồng; tổng là 783.284.722 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số: 05/2015/4969394/HĐTD ngày 07/8/2015 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị N, số tiền vay: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); mục đích vay: Trả tiền mua hàng tạp hoá để kinh doanh; thời gian vay: 05 tháng, từ ngày 07/8/2015 đến ngày 07/01/2016, số tiền gốc đã trả: 0 đồng, ngày bắt đầu vi phạm Hợp đồng tín dụng ngày 07/01/2016. Tính đến ngày 16/9/2019 tổng số tiền còn nợ 233.956.250 đồng; trong đó nợ gốc: 150.000.000 đồng, nợ lãi 57.277.083 đồng và lãi quá hạn: 26.679.167 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số: 06/2015/4969394/HĐTD ký ngày 02/10/2015 bà Lê Thị N vay số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), mục đích vay trả tiền mua hàng tạp hoá để kinh doanh, thời gian vay 05 tháng, từ ngày 02/10/2015 đến ngày 02/3/2016, số tiền gốc đã trả: 0 đồng, ngày bắt đầu vi phạm Hợp đồng 02/3/2016. Tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 16/9/2019 là 931.154.167 đồng; trong đó nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 228.791.667 đồng và nợ lãi quá hạn là 102.362.500 đồng.

- Đơn đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 17/6/2015 giữa Ngân hàng và bà Lê Thị N, số thẻ tín dụng: 4111 5300 7732 2109, hạn mức được cấp: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn), mục đích tiêu dùng cá nhân, số tiền đã sử dụng: 49.000.000 đồng, ngày bắt đầu vi phạm ngày 10/9/2015. Số tiền gốc đã trả tổng 20.768.012 đồng (Cụ thể ngày 09/9/2015 trả 747.755 đồng, ngày 22/10/2015 trả 20.257 đồng và ngày 10/01/2018 ông T trả 20.000.000 đồng); phí chậm trả ngày 29/12/2016 ông T trả 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa Ngân hàng có quan điểm tính đến ngày 16/9/2019 còn nợ là 54.473.832 đồng; trong đó nợ gốc 28.231.988 đồng, nợ lãi 26.241.844 đồng, Ngân hàng không yêu cầu lãi phạt chậm trả. Khi bà N bỏ đi khỏi địa phương, ông T chồng bà N có trả cho bà N vào Ngân hàng, cụ thể ngày 10/01/2018 ông T trả 20.000.000 đồng và ngày 29/12/2016 ông T trả 20.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông T và bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014, thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19⁻², tờ bản đồ số 37, diện tích 102,7m², và tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng diện tích khoảng 300m²; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Tràng T; địa chỉ thửa đất ở phố L, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Nay Ngân hàng đề nghị bà N trả cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 16/9/2019 là 2.992.217.930 đồng (Hai tỷ chín trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng), trong đó tiền gốc là 1.923.231.988 đồng, lãi trong hạn là 829.541.497 đồng, lãi phạt quá hạn là 239.444.445 đồng, ngoài ra bà N phải tiếp tục thanh toán lãi, lãi phạt phát sinh từ các khoản nợ gốc từ ngày 17/9/2019 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và thế chấp đã ký. Nếu bà N không trả được nợ, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Về ngôi nhà 03 tầng thế chấp cho Ngân hàng được xây dựng bằng nguồn vốn vay của Ngân hàng, trong quá trình xây dựng và thế chấp cho đến khi Ngân hàng khởi kiện, cụ Nguyễn Thị T không có khiếu kiện hay thắc mắc gì về phần nhà ông T và bà N xây dựng trên đất của cụ. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, thu hồi vốn của nhà nước, Ngân hàng đề nghị Tòa án khi phát mại tài sản giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 03 tầng diện tích qua đo đạc thực tế là 351,6 m² gắn liền với 102,7m² đất thế chấp cho Ngân hàng và diện tích 14,5m² đất của cụ Nguyễn Thị T. Còn phần diện tích đất 14,5m² đất, ông T và bà N chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho cụ T. Trong trường hợp phát mại tài sản thu được từ việc xử lý tài sản trên sẽ được khấu trừ cho cụ T số tiền tương ứng với diện tích đất là 14,5m² theo giá phát mại được định giá.

- Về Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng ngày 28/4/2014 Ngân hàng có ý kiến như sau: Tại Hợp đồng tín dụng số: 01/2012/HĐ ngày 07/9/2012 bà Lê Thị N vay của Ngân hàng B Chi nhánh P số tiền 200.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số: 01/2014/HĐ ngày 07/9/2014 bà Lê Thị N vay của Ngân hàng B Chi nhánh P số tiền 50.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2012/HĐ ngày 07/9/2012, ông Đỗ Tràng T và bà Lê Thị N đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19⁻², tờ bản đồ số 37, diện tích 102,7 m² tại Phố L, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 03/11/2011 cho ông Đỗ Tràng T. Ngày 06/5/2013 và ngày 28/04/2014 bà N trả hết nợ Ngân hàng, nên Ngân hàng làm thủ tục xuất tài sản để trả cho ông T và bà N đi xóa thế chấp. Ngân hàng chỉ có trách nhiệm ký và đóng dấu vào bên nhận thế chấp là nhất trí cho xóa thế chấp, còn ông T và bà N có ký vào đơn không là việc của ông T và bà N. Nên Ngân hàng không nhất trí với quan điểm của ông T yêu cầu Tòa án không công nhận hiệu lực pháp lý của đơn yêu cầu

xóa đăng ký thế chấp ngày 28/4/2014 và yêu cầu Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp của Hợp đồng thế chấp năm 2012.

Sau đó bà N và ông T lại tiếp tục có nhu cầu vay vốn, nên ngày 29/4/2014 ông T và bà N lại tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, để đảm bảo cho các khoản vay của bà N tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được các bên thực hiện công chứng theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P ngày 29/4/2014 nên Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Trảng T. Ngân hàng khẳng định Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2014, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014, đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy Ngân hàng không đặt ra vấn đề yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Bị đơn là bà Lê Thị N trình bày: Quá trình vay nợ ký kết 04 Hợp đồng tín dụng và 01 thẻ tín dụng như Ngân hàng trình bày là đúng. Để đảm bảo cho các khoản vay của bà tại Ngân hàng, bà và chồng bà là ông Đỗ Trảng T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp ngày 29/4/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/11/2011 cho ông Đỗ Trảng T, cụ thể diện tích đất: 102,7m², tờ bản đồ số 37, tại thửa số 19⁻² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay gồm 01 ngôi nhà 03 tầng, khung bê tông cốt thép chịu lực, diện tích xây dựng khoảng 300m² tại Tổ 8, phố L, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 16/9/2019 là 2.992.217.930 đồng; trong đó nợ gốc là 1.923.231.988 đồng, lãi trong hạn là 829.541.497 đồng, lãi phạt quá hạn là 239.444.445 đồng và phải thanh toán lãi, lãi phạt phát sinh từ các khoản nợ gốc nêu trên từ ngày 17/9/2019 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo lãi suất, mức phạt quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký bà nhất trí. Nhưng bà đề nghị Ngân hàng cho bà trả dần mỗi tháng 20.000.000 đồng, trong trường hợp bà không trả được nợ bà nhất trí để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký với Ngân hàng, cụ thể là quyền sử dụng đất diện tích đất: 102,7m², tờ bản đồ số 37, tại thửa số 19⁻², cùng 01 ngôi nhà 03 tầng, khung bê tông cốt thép chịu lực, diện tích xây dựng qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2019 là 351,6m² (một tầng là 117,2m²), tại tổ 8, phố L, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Việc vợ chồng bà xây dựng nhà 03 tầng sang phía đất của cụ Nguyễn Thị T là 14,5m², cụ T có biết và đồng ý. Cụ Nguyễn Thị T là mẹ chồng của bà sinh sống cùng vợ chồng bà từ những năm 2002, năm 2014 cụ

T có nói bằng miệng không có giấy tờ gì là cho vợ chồng bà khoảng 20m² đất nữa sang phía đất của cụ để xây nhà cho rộng. Vì vậy, năm 2014 khi xây nhà vợ chồng bà có xây sang phía đất của cụ T, cụ T có biết và đồng ý để vợ chồng bà xây dựng như vậy. Hiện tại cụ T đang sinh sống cùng vợ chồng bà, ở trong căn buồng mà vợ chồng bà có xây sang đất của cụ một tầng là 14,5m².

Về việc ông T chồng bà đề nghị hủy Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng ngày 28/4/2014 và hủy Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 bà không nhất trí. Vì ngày 07/9/2012 và ngày 07/9/2014 bà có nhu cầu vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh P, bà và ông T đã ký Hợp đồng thế chấp số: 01/2012/HĐ ngày 07/9/2012, tài sản thế chấp cũng chính là thửa đất diện tích 102,7m², tờ bản đồ số 37, tại thửa số 19². Ngân hàng đã cho bà vay tiền, nhưng sau đó bà đã trả hết nợ cho Ngân hàng, nên ngày 28/4/2014 Ngân hàng làm thủ tục xuất tài sản thế chấp để trả cho ông T và bà đi xóa thế chấp. Khi xóa thế chấp bà cùng một cán bộ Ngân hàng đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P để làm thủ tục xóa thế chấp, chữ ký trong Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014 đúng là chữ ký của bà, còn ai ký chữ: “T”, “Đỗ Tràng T”, bà không biết.

Sau đó bà lại tiếp tục có nhu cầu vay vốn để kinh doanh, xây nhà, nên ngày 29/4/2014 bà và ông T chồng bà lại tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2014, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014. Đúng là Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 ông T ký tại nhà bà, nhưng việc thế chấp nhà đất để vay tiền đã có sự thống nhất bàn bạc nhất trí giữa bà với ông T, nên quan điểm của bà không nhất trí với đề nghị của ông T. Bà đề nghị Tòa án công nhận giá trị của Hợp đồng thế chấp số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 và Đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp ngày 28/4/2014.

Mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị T và con trai bà là cháu Đỗ Tràng T1 hiện đang sinh sống cùng vợ chồng bà tại nhà đất thế chấp cho Ngân hàng. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Tòa án có gửi thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập và các văn bản giấy tờ khác, nhưng cụ T và cháu T1 đều không đến Tòa làm việc được. Tòa án cũng đã hướng dẫn cụ T và vợ chồng bà làm thủ tục trợ giúp pháp lý cho cụ, nhưng gia đình thấy không cần thiết, nên không làm. Các lần Tòa án xét xử đều gửi giấy báo và quyết định cho cụ T và cháu T1, nhưng cụ và cháu không đến phiên tòa.

Trước đây cũng do nợ nần, nên có thời gian bà không sinh sống tại địa phương, trong thời gian đó T chồng bà có trả vào Ngân hàng cho bà số tiền 40.000.000 đồng. Nguồn tiền là do ông T cho thuê ngôi nhà thế chấp cho Ngân hàng, từ khi bà về nhà thì hai vợ chồng không cho thuê nhà nữa, hiện bà đang mở quán kinh doanh. Nay bà cũng nhất trí số tiền 40.000.000 đồng ông T trả Ngân hàng cho bà.

Ông Đỗ Trảng T và ông Lê Thanh S là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Trảng T từ ngày 14/4/2018 đến ngày 18/7/2019 trình bày:

Ông Đỗ Trảng T đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực pháp lý của đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 28/4/2014 lập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông T không biết và không ký vào văn bản này, chữ ký trong biên bản này không phải chữ ký của ông T, đã có kết luận giám định của Viện khoa học hình sự và ông T cũng không biết đó là chữ ký của ai. Đề nghị Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2012/HĐ được lập ngày 07/9/2012.

Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014, Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 29/4/2014, Biên bản định giá lại tài sản thế chấp ngày 27/6/2014, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2014 đúng là ông T ký vào từng trang, được Văn phòng công chứng A công chứng. Nhưng Hợp đồng thế chấp ngày 29/4/2014 do ông T ký tại nhà ông T do bà N đưa cho ông ký, không có mặt công chứng viên và ông T không biết nội dung các văn bản này.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/5/2019 ông T đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp này, không công nhận quyền sử dụng đất 102,7m² là tài sản thế chấp, mà chỉ chấp nhận tài sản thế chấp là ngôi nhà 03 tầng xây dựng trên đất tại tổ 8, phố L, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, ngôi nhà này có một phần xây dựng sang phía đất của cụ Nguyễn Thị T mẹ ông T với diện tích xây sang là 14,5m² một tầng (03 tầng là 43,5m²), việc xây dựng này cụ T biết và nhất trí. Ngân hàng khởi kiện chị N, đề nghị bà N có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng, trong trường hợp bà N không trả được nợ thì ông T nhất trí xử lý tài sản thế chấp là ngôi nhà 03 tầng có diện tích qua đo đạc ngày 16/5/2019 là 351,6m² (một tầng là 117,2m²) để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2019 và tại phiên tòa ông T đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp số: 01/2014 ngày 29/4/2014 về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng diện tích xây dựng 03 tầng là 351,6m².

Khi ông T đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp, ông T đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp như sau: Ngân hàng trả lại toàn bộ tài sản đã thế chấp là Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T; đề nghị Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2012/HĐ được lập ngày 07/9/2012.

Cụ Nguyễn Thị T là mẹ của ông T đã sinh sống cùng vợ chồng ông từ năm 2002 khi vợ chồng lấy nhau. Cụ T có nói bằng miệng không có giấy tờ gì là cho vợ chồng ông khoảng 20m² đất nữa sang phía đất của cụ T để xây nhà. Vì vậy năm 2014 khi xây nhà 03 tầng vợ chồng ông có xây sang phía đất của cụ T, cụ T có biết và đồng ý để vợ chồng ông xây dựng như vậy. Hiện tại cụ T vẫn

đang sinh sống cùng vợ chồng ông, ở trong căn buồng mà vợ chồng ông có xây sang đất của cụ 01 tầng là 14,5m², 03 tầng là 43,5m². Năm 2014 khi vợ chồng ông xây nhà là bằng tiền vợ chồng tích cóp, bán ô tô của hai vợ chồng, vay mượn của bạn bè và anh em, xây nhà hết khoảng gần 01 tỷ đồng, vợ chồng ông xây nhà không phải bằng tiền vay của Ngân hàng, ông không có liên quan đến các khoản vay của bà N vợ ông. Nên nay Ngân hàng khởi kiện thì bà N phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Mẹ ông bà là cụ Nguyễn Thị T và con trai ông là cháu Đỗ Tràng T1 hiện đang sinh sống cùng vợ chồng ông tại nhà đất thế chấp cho Ngân hàng. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cụ T và cháu T1 đều không đến Tòa làm việc được, các lần Tòa án xét xử đều gửi giấy báo, Quyết định cho cụ T và cháu T1, nhưng cụ và cháu không đến. Phiên tòa xét xử cụ T và cháu T1 cũng không đến được vì cháu T1 bận đi học còn cụ T đã già đi lại khó khăn. Tòa án cũng đã hướng dẫn cụ T và vợ chồng ông làm thủ tục trợ giúp pháp lý cho cụ T, nhưng gia đình thấy không cần thiết nên không làm.

Trước đây, khi bà N bỏ đi khỏi địa phương, ông có trả nợ cho bà N vào Ngân hàng là 40.000.000 đồng, nguồn tiền là do ông cho thuê ngôi nhà thế chấp cho Ngân hàng, từ khi bà N về nhà thì hai vợ chồng không cho thuê nhà nữa, mà bà N mở quán kinh doanh. Nay ông vẫn nhất trí trả số tiền 40.000.000 đồng này vào khoản vay của bà N tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam- Chi nhánh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị T không đến Tòa làm việc, nên Tòa án cùng cán bộ địa phương đã đến tận nhà, bản thân cụ già mắt kém không viết được bản tự khai, nên trước sự chứng kiến của cán bộ địa phương cán bộ Tòa án đã lấy lời khai và lập biên bản làm việc với cụ. Cụ Nguyễn Thị T trình bày: Cụ là mẹ của ông Đỗ Tràng T, cụ sinh sống cùng ông T và bà N từ năm 2002, con của ông T và bà N bao nhiêu tuổi thì cụ sống cùng ông bà từng đó thời gian. Năm 2014 lúc bà N và ông T xây nhà 03 tầng sang đất của cụ, cụ có biết, nhưng nghĩ là mẹ con người trong gia đình xây thế nào thì xây nên cụ cũng không có ý kiến gì. Nguồn gốc thửa đất mà ông T và bà N thế chấp cho Ngân hàng là do cha ông để lại, năm 2011 cụ đã phân chia cho các con, ông T được 102,7m² đất, cụ tặng cho riêng ông T, không liên quan gì đến bà N, còn ngôi nhà 03 tầng bà N và ông T xây dựng cụ không có công sức đóng góp gì.

Tòa án đã thông báo cho cụ T về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, quan điểm của bà N và ông T về việc giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị T có quan điểm: Cụ đề nghị khi Ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp thì trả lại cho cụ diện tích nhà đất tính từ phòng ngủ kéo vào phía sau hết đất được bao nhiêu cụ xin nhận; Tòa án cũng đã giải thích và hướng dẫn cụ về việc trợ giúp pháp lý theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa cụ Nguyễn Thị T vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là cháu Đỗ Tràng T trình bày: Hiện tại cháu đang sinh sống tại nhà đất thế chấp cho Ngân hàng, cháu không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này. Những lần Tòa án báo

gọi cháu đều vắng mặt và tại phiên tòa hôm nay cháu T1 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P trình bày:

Ngày 29/4/2014, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phúc Yên (Nay là thành phố Phúc Yên), nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đỗ Trảng T do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa chuyên đến. Thành phần hồ sơ gồm có: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/4/2014, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ được Văn phòng công chứng A công chứng ngày 29/4/2014, biên bản định giá tài sản thế chấp, Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE662501. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thấy thành phần hồ sơ đã đầy đủ, nên Phòng Tài nguyên và Môi trường đã ký chứng nhận về việc thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Trảng T và bà Lê Thị N với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam- Chi nhánh P.

Ngày 29/4/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P), nhận được hồ sơ yêu cầu đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đỗ Trảng T do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa chuyên đến. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phúc Yên xác định thành phần hồ sơ đầy đủ quy định tại điểm b, khoản 1, điều 7 và điều 16 - Thông tư liên tịch số: 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người yêu cầu xóa thế chấp trong đơn yêu cầu xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam- Chi nhánh P, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Trảng T với Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam- Chi nhánh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phòng Tài nguyên và Môi trường trình bày: Trước ngày 31/12/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P là đơn vị sự nghiệp thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P. Thời kỳ này Phó phòng Tài nguyên và Môi trường kiêm Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Theo quy định Phó phòng và Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường đều có thẩm quyền ký với danh nghĩa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 28/4/2014, phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được Đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam Chi nhánh P cho thửa đất số 19⁻², tờ bản đồ số 37, diện tích là 102,7m², tại phường T, thành phố P. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện, phòng Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xác nhận xóa đăng ký thế chấp theo quy định.

Ngày 29/4/2014, phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của ông Đỗ Trảng T, bà Lê Thị N cho thửa đất số 19⁻², tờ bản đồ số 37, diện tích là 102,7m², tại phường T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau

khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện, phòng Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xác nhận đăng ký thế chấp theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A trình bày:

Ngày 29/4/2014 ông T và bà N đến Văn phòng công chứng A xuất trình hồ sơ yêu cầu công chứng gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, biên bản định giá tài sản thế chấp. Kèm theo là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hai bên đã soạn thảo sẵn. Bên nhận thế chấp đã ký và đóng dấu trước, mẫu dấu và chữ ký phù hợp với mẫu dấu và chữ ký đã đăng ký tại Văn phòng công chứng A. Bên thế chấp đã thỏa thuận với nội dung hợp đồng thế chấp và ký xác nhận vào từng trang của hợp đồng, địa điểm công chứng tại Văn phòng công chứng A. Công chứng viên đã xem xét lại toàn bộ hồ sơ, ký vào từng trang của hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký và cuối cùng là lời chứng của công chứng viên. Văn phòng công chứng đảm bảo việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật.

Quan điểm của Văn phòng công chứng A là trình tự công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014 hoàn toàn thực hiện theo đúng quy định pháp luật về Công chứng, nên đề nghị Tòa án công nhận văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Tràng T: Đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực pháp lý của đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 28/4/2014 làm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông T không biết và không ký vào văn bản này, chữ ký trong biên bản này không phải chữ ký của ông T đã có kết luận giám định của Viện khoa học hình sự và ông T cũng không biết đó là chữ ký của ai. Đề nghị Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2012/HĐ được lập ngày 07/9/2012. Đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp số: 01/2014 ngày 29/4/2014 về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng diện tích là 351,6 m². Đề nghị giải quyết hậu quả của hủy Hợp đồng thế chấp là Ngân hàng trả lại toàn bộ tài sản đã thế chấp là Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T; đề nghị Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2012/HĐ được lập ngày 07/9/2012.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Áp dụng vào các Điều 24, Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín

dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số: 20/2014/VBHN-NHNN ngày 22/5/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; các Điều 280, 317 327, 357, 468; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số: 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số: 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 147 và Điều 161, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Công chứng; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số: 11/2017/AL của Tòa án nhân dân tối cao, Điều 342, Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 điều 130 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 7, Điều 16 Thông tư liên tịch số: 20/2011/TTLT-BTP- BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ tư pháp và Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; khoản 2 điều 68 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trảng T về việc hủy Hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp.

Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số: 06/2014/4969394/HĐTD ngày 01/7/2014, Hợp đồng tín dụng số: 04/2015/4969394/HĐTD ngày 16/6/2015, Hợp đồng tín dụng số: 05/2015/4969394/HĐTD ngày 07/8/2015, Hợp đồng tín dụng số: 06/2015/4969394/HĐTD ngày 02/10/2015 và đơn đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 17/6/2015 với dư nợ gốc tính đến ngày 16/9/2019 là 1.923.231.988 đồng, lãi trong hạn là 829.541.497 đồng, lãi phạt quá hạn là 239.444.445 đồng, tổng là 2.992.217.930 đồng (Hai tỷ chín trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng) và thanh toán lãi, lãi phạt phát sinh từ các khoản nợ nêu trên theo các hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng mà hai bên đã ký kết trên dư nợ gốc còn lại kể từ ngày 17/9/2019 cho đến khi trả xong nợ.

Trong trường hợp bà Lê Thị N không trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản xử lý như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 117,2m² (trong đó có 107,2 m² tại thửa số 19⁻², tờ bản đồ số 37 đất mang tên ông Đỗ Trảng T và 14,5 m² đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 37 đất mang tên cụ Nguyễn Thị T), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 03 tầng là 351,6 m², tại phố L, tổ 8, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Có sơ đồ kèm theo). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 và văn bản sửa

đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng A tỉnh Vĩnh Phúc số công chứng: 464/2014/HĐTC; quyền số 06 – TP/CC – SCC/ HĐGD/A, số 864/2014/VBSĐ; quyền số: 06-TP/CC-SCC/HĐGD/A và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P (Nay là thành phố P) ngày 29/4/2014.

Khi phát mại tài sản thế chấp cụ Nguyễn Thị T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản trên nếu cụ có nhu cầu, nếu cụ T không mua thì khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán trả cho cụ T giá trị bằng tiền tại thời điểm phát mại của 14,5m² đất. Số tiền phát mại tài sản còn lại, sau đó mới xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Tràng T kháng cáo toàn bộ những vấn đề liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông và ngày 27/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ những vấn đề liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của cụ với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong nhận định, đánh giá chứng cứ trong vụ án, ra quyết định không đúng bản chất vụ việc, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chấp nhận hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Tràng T không rút yêu cầu độc lập và không rút kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ T không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của ông Đỗ Tràng T tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị hủy Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng ngày 28/4/2014 lập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông T không biết và không ký vào văn bản này; yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/04/2014 vì hợp đồng thế chấp không hợp pháp.

Quan điểm của ông Đỗ Tràng P (đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị T) tại phiên tòa phúc thẩm: Cụ T không cho ông T, bà N đất. Việc ông bà xây một phần nhà ba tầng sang đất của cụ không được sự đồng ý của cụ. Nay đề nghị trả lại cụ phần đất đã xây một phần nhà lấn sang.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án,

Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và cụ T, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Tràng T và cụ Nguyễn Thị T trong thời hạn luật định, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đơn theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc K, ông Tạ Hữu B, bà Nguyễn Thị Thu P có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án xét xử vắng mặt họ. Cháu Đỗ Tràng T1, còn nhỏ, không kháng cáo nên Tòa án không triệu tập.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nội dung hủy Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng ngày 28/4/2014 lập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông T không biết và không ký vào văn bản này: Xét Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2014 thì thấy: Phần ghi bên nhận thế chấp có chữ ký đóng dấu của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh P, phần bên thế chấp ông T và bà N ký. Lý do ông T đề nghị hủy, không công nhận giá trị của Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp này và đề nghị Ngân hàng đi làm lại thủ tục xóa thế chấp của Hợp đồng thế chấp năm 2012 với lý do chữ ký của bên thế chấp trong đơn không phải là của ông và ông cũng không biết đó là chữ ký của ai. Ông T đề nghị Tòa án trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số: 314/C09-P5 ngày 26/11/2018 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an kết luận chữ ký trong Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2014 không phải là chữ ký của ông Đỗ Tràng T.

Căn cứ vào điểm b, khoản 1, điều 7 - Thông tư số: 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định như sau: “Đơn yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký, con dấu(nếu có) của tổ chức, cá nhân là các bên ký kết hợp đồng thế chấp.... trừ các trường hợp sau đây: b) Yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký về bên nhận thế chấp, sửa chữa sai sót thông tin về bên nhận thế chấp, yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, *yêu cầu xóa đăng ký thế chấp đã có chữ ký, con dấu của bên nhận thế chấp*”. Như vậy Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp chỉ cần có chữ ký con dấu của bên nhận thế chấp là Ngân hàng, không cần chữ

ký của bên thế chấp là đã có giá trị pháp lý. Ngoài ra, bà N đã trả nợ hết cho Ngân hàng thời điểm ngày 28/4/2014, tức là nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp đã chấm dứt, như vậy việc thế chấp đã chấm dứt. Vì vậy, yêu cầu độc lập của ông T đề nghị hủy, không công nhận giá trị pháp lý của Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 28/4/2014 và đề nghị Ngân hàng đi làm lại thủ tục xóa thế chấp cho Hợp đồng thế chấp năm 2012 là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

- Về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/04/2014 của ông Đỗ Tràng T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông T và bà N tự nguyện ký vào từng trang của Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp. Việc ký thế chấp thể hiện ý chí hoàn toàn tự nguyện. Ông T đưa ra lý do để đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 vì bà N đưa cho ông ký tại nhà, không có mặt công chứng viên và ông không biết nội dung hợp đồng, bà N cũng trình bày Hợp đồng thế chấp bà đưa cho ông T ký tại nhà bà. Nhưng ông T và bà N không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2014, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 27/6/2014 đã được Văn phòng công chứng A công chứng và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày 29/4/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 27/6/2014 ký giữa bên thế chấp ông Đỗ Tràng T và bà Lê Thị N với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh P có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tràng T về việc hủy Hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T không đưa ra được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T.

[3] Về nội dung kháng cáo của cụ T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T và bà N đều xác định cụ Nguyễn Thị T sinh sống cùng vợ chồng ông bà từ năm 2002, cụ T có nói cho hai vợ chồng ông bà 20m² đất để xây nhà cho rộng, nên năm 2014 khi ông bà xây 03 tầng có xây sang đất của cụ, cụ T biết nhưng không có ý kiến gì. Bản thân cụ T tại biên bản lấy lời khai và biên bản làm việc cụ trình bày có biết việc ông T và bà N xây nhà sang đất của mình nhưng cụ không có ý kiến gì. Hiện nay cụ vẫn ở cùng vợ chồng bà N, ông T. Như vậy cho thấy năm 2014 khi xây 03 tầng việc

bà N và ông T xây sang diện tích đất của cụ T đã có sự nhất trí giữa bà N, ông T và cụ T. Ngay từ thời điểm thế chấp tài sản nhà đất cho Ngân hàng, ông T và bà N đã biết ngôi nhà 03 tầng có xây sang đất của cụ T, nhưng ông bà vẫn ký Hợp đồng thế chấp toàn bộ ngôi nhà 03 tầng cho Ngân hàng, nay bà N cũng nhất trí, nếu không trả được nợ, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và ngôi nhà 03 tầng xây dựng trên đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngôi nhà 03 tầng được xây dựng khung cứng bê tông cốt thép nguyên khối nên không thể tách rời được, nếu tách ra sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng và giá trị kinh tế của ngôi nhà. Vì vậy, không thể phá dỡ phần nhà xây sang đất của cụ T được để đảm bảo giá trị của ngôi nhà, không thể tách trả cho cụ T 14,5 m² đất mà vợ chồng bà N đã xây nhà. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì dành quyền cho cụ T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản trên nếu cụ có nhu cầu, nếu cụ T không mua thì khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán cho cụ T giá trị bằng tiền tại thời điểm phát mại của 14,5m² đất, phần tiền còn lại sau đó mới xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng là phù hợp thực tế và đảm bảo quyền lợi chính đáng của cụ T (Việc thanh toán cho cụ T trị giá bằng tiền tại thời điểm phát mại của 14,5m² đất cũng được sự nhất trí của đại diện Ngân hàng). Việc người mua tài sản thế chấp được quyền sử dụng cả phần diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà N xây trên một phần diện tích của cụ T là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 326 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, cũng không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của cụ T.

Từ những nhận định trên, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân tối cao là chưa chính xác vì nội dung Án lệ khác với vụ án này và có một số điều luật của bản án sơ thẩm áp dụng chưa phù hợp cùng một số văn bản quy phạm pháp luật không cần thiết phải nêu trong phần quyết định của bản án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T và cụ T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, cụ T sinh năm 1929 đã trên 60 tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị T và ông Đỗ Tràng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM- ST ngày 16/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Áp dụng các Điều 24, 91 và 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 28 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Luật Công chứng; các Điều 342, 343, 351, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 7, Điều 16 Thông tư liên tịch số: 20/2011/TTLT-BTP- BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.
2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tràng T về việc hủy Hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp.
3. Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số: 06/2014/4969394/HĐTD ngày 01/7/2014, Hợp đồng tín dụng số: 04/2015/4969394/HĐTD ngày 16/6/2015, Hợp đồng tín dụng số: 05/2015/4969394/HĐTD ngày 07/8/2015, Hợp đồng tín dụng số: 06/2015/4969394/HĐTD ngày 02/10/2015 và đơn đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 17/6/2015 với dư nợ gốc tính đến ngày 16/9/2019 là 1.923.231.988 đồng, lãi trong hạn là 829.541.497 đồng, lãi phạt quá hạn là 239.444.445 đồng, tổng là 2.992.217.930 đồng (Hai tỷ chín trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng) và thanh toán lãi, lãi phạt phát sinh từ các khoản nợ nêu trên theo các hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng mà hai bên đã ký kết trên dư nợ gốc còn lại kể từ ngày 17/9/2019 cho đến khi trả xong nợ.

Trong trường hợp bà Lê Thị N không trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản xử lý như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 117,2m² (trong đó có 107,2 m² tại thửa số 19⁻², tờ bản đồ số 37 đất mang tên ông Đỗ Tràng T (chỉ giới ABCDJIHA trong sơ đồ kèm theo bản án) và 14,5m² đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 37 đất mang tên cụ Nguyễn Thị T (chỉ giới HIJDEFGH trong sơ đồ kèm theo bản án), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 03 tầng là 351,6m², tại phố L, tổ 8, phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Có sơ đồ kèm theo) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2014/4969394/HĐBĐ ngày

29/4/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng A, tỉnh Vĩnh Phúc số công chứng: 464/2014/HĐTC; quyền số 06 – TP/CC – SCC/ HĐGD/A, số 864/2014/VBSD; quyền số: 06-TP/CC-SCC/HĐGD/A và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P (Nay là thành phố P) ngày 29/4/2014.

Khi phát mại tài sản thế chấp cụ Nguyễn Thị T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản trên nếu cụ có nhu cầu, nếu cụ T không mua thì sau khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán trả cho cụ T trị giá 14,5m² đất tại thời điểm phát mại. Sau đó mới xử lý số tiền phát mại tài sản còn lại để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu 91.844.000 đồng (Chín mươi một triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.570.000 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số: AA/2016/0003392 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

Ông Đỗ Tràng T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí về yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2016/0003597 ngày 21/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Về chi phí tố tụng:

- Bà Lê Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

- Ông Đỗ Tràng T phải chịu chi phí giám định là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Đã nộp theo biên lai thu ngày 28/11/2018 của Viện khoa học hình sự Bộ công an.

6. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Ông Đỗ Tràng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0003867 ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Ông Đỗ Tràng T đã nộp đủ án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm.

Miễn án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị T. Hoàn trả cụ Nguyễn Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2017/0003875 ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Phúc Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Vĩnh Thành

