

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1065/2017/DS-PT
Ngày: 29-11-2017
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Phạm Hồng Giảng**
2/ Bà **Đặng Huyền Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị Vĩnh Hưng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 340/2017/TLPT–DS ngày 11 tháng 8 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 576/2017/DSST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2486/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hồ Xuân Viên A**, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 14B7 đường Đ, khu phố P, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà A có ông **Nguyễn Hồng H** (Theo Văn bản uỷ quyền lập ngày 12/3/2015). (Có mặt)

2. Bị đơn:

Ngân hàng I.

Trụ sở: Số 02 đường L, phường K, quận Đ, Thành phố T.

Ngân hàng I - Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số 596A đường Đ, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Vũ S** – Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh (Theo Quyết định uỷ quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

Người đại diện theo ủy quyền có ông **Trần Ngọc P** – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh. (Theo Quyết định số 572/QĐ-NHNoBT-TH ngày 28/11/2017). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Đinh Văn T** (Có mặt) và ông **Phạm Thanh C** (vắng mặt), luật sư thuộc Văn phòng luật sư Z – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 **Công ty cổ phần Đ.**

Trụ sở: Số 59 đường T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 7/1 đường K, phường N, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Hữu N** – Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt)

3.2 Bà **Trần Ngọc K**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

3.3 Ông **Hoàng Thế T**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 58 đường X, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: **Ngân hàng I – Chi nhánh B** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2015, bản tự khai, nguyên đơn bà Hồ Xuân Viên A có ông Nguyễn Hồng H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 01/7/2011, Ngân hàng I– Chi nhánh B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng năm 2011) về việc cho Công ty Đ vay số tiền 38.000.000.000 đồng để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay 12 tháng.

Ngày 04 - 05/10/2011, bà Hồ Xuân Viên A và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL thế chấp căn nhà số 288/2 đường E, tầng 2+3, Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 2.250.000.000 đồng của Công ty Đ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011.

Ngày 04 - 06/10/2011, bà Viên A và Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 thế chấp nhà đất số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 8.250.000.000 đồng của Công ty Đ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011 ngày 01/7/2011.

Ngân hàng giữ toàn bộ giấy tờ bản chính của các căn nhà được dùng thế chấp nêu trên.

Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ký ngày 01/7/2011 giữa Ngân hàng và Công ty Đ đã được hai bên tất toán vào tháng 02/2012.

Ngày 29/02/2012, Ngân hàng và Công ty Đ ký tiếp Hợp đồng tín dụng mới số 1920-LAV-201200062/HĐTD (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng năm 2012) về

việc cho Công ty Đ vay số tiền 80.000.000.000 đồng và tiếp tục dùng 02 tài sản nêu trên của bà Viên A để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này nhưng không ký lại Hợp đồng thế chấp mới và cũng không có sự đồng ý của bà Viên A.

Do Ngân hàng vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của bà Viên A nên bà Viên A khởi kiện yêu cầu:

1/ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011 hết hiệu lực.

2/ Buộc Ngân hàng phải trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính nhà đất số 288/2 đường E, tầng 2+3, Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Viên A.

Bị đơn Ngân hàng I có người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Ngọc P trình bày:

Ngày 01/7/2011, Ngân hàng và Công ty Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD với nội dung chính: Phương thức cho vay theo hình thức cấp hạn mức tín dụng; Mức dư nợ cao nhất: 38.000.000.000 đồng; Tiền lãi tại thời điểm vay: 20.4%/năm; Thời hạn vay 12 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên theo giấy nhận nợ của từng đợt giải ngân. Tổng số tiền nhận nợ của Công ty Đ nhận theo Hợp đồng này là 26.850.000.000 đồng.

Ngày 04 - 05/10/2011, bà Hồ Xuân Viên A và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL thế chấp căn nhà số 288/2 đường E, tầng 2+3, Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 2.250.000.000 đồng của Công ty Đ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011.

Ngày 04 - 06/10/2011, bà Viên A và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 thế chấp bất động sản tại địa chỉ số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 8.250.000.000 đồng của Công ty Đ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011 ngày 01/7/2011.

Quá trình vay, Công ty Đ đã trả và số dư nợ còn lại khoảng 10.000.000.000 đồng.

Ngày 29/02/2012, Ngân hàng và Công ty Đ ký Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-201200062/HĐTD là một biện pháp nghiệp vụ thông thường nhằm xác định và điều chỉnh cho Công ty Đ một hạn mức tín dụng mới để Công ty Đ có thể tiếp tục nhận nợ vay trong năm 2012. Tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng mới năm 2012 nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 vẫn chưa đến hạn.

Tại Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-201200062/HĐTD ngày 29/02/2012 cũng khẳng định rõ Công ty Đ vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thể hiện tại Điều 12 của Hợp đồng tín dụng mới có ghi: “*Dư nợ trong Hợp*

đồng tín dụng cũ (1920-LAV-2011/HĐTD) sẽ được chuyển qua Hợp đồng tín dụng mới. Dư nợ của Hợp đồng tín dụng cũ là 26.850.000đồng”.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-201200062/HĐTD ký kết ngày 29/02/2012, Công ty Đ chỉ đưa tài sản của chính Công ty Đ và tài sản của bên thứ ba khác để thế chấp chứ không dùng 02 tài sản đã nêu trên của bà Viên A vào thế chấp.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011, chỉ chấm dứt hiệu lực khi Công ty Đ hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản chi phí phát sinh, nếu có) được đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011. Tuy nhiên hiện nay Công ty Đ vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên.

Mặt khác, tại Điều 6.4 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011 có nêu rõ: Bên B dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay được qui định trong Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 và các Hợp đồng tín dụng khác trong tương lai (nếu có).

Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 là Hợp đồng cho vay theo hạn mức tín dụng. Theo quyết định số 666/QĐ-HĐQT-TDHo ngày 15/6/2010 của Hội đồng Quản trị Ngân hàng I qui định tại Điều 3 điểm 7 như sau: “Hạn mức tín dụng là mức dư nợ vay tối đa được duy trì trong một thời gian nhất định mà Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và khách hàng đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng”.

Ngoài ra còn căn cứ Điều 20 điểm 2.6 của quyết định qui định việc quản lý hạn mức tín dụng và Điểm 2.7 của quyết định quy định về xác định thời hạn cho vay.

Từ cơ sở trên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn xác nhận hiện đang giữ các bản chính các giấy tờ liên quan đến 02 căn nhà mà nguyên đơn đã thế chấp gồm:

1/ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 do UBND Quận N cấp ngày 24/04/2002 (cập nhật biến động ngày 22/11/2007).

2/ Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/09/2009.

3/ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 34951/HĐ - MBCN ngày 07/9/2009

4/ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19310/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh (cập nhật biến động ngày 25/9/2002, cập nhật biến động ngày 30/10/2002).

5/ Hợp đồng tặng nhà ở số 022127/HĐ -TCN ngày 16/10/2002.

6/ Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/10/2002.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là ông Trần Hữu N trình bày:

Công ty Đ và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 với nội dung như bị đơn đã trình bày. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng này, Công ty Đ có mượn tài sản của bà Hồ Xuân Viên A để thế chấp cho Ngân hàng.

Ngày 29/02/2012, Ngân hàng và Công ty Đ có ký Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-201200062/HĐTD.

Sau khi ký Hợp đồng này, Công ty Đ đã trả Ngân hàng khoản nợ 16.000.000.000 đồng và đã thu hồi lại một số tài sản thế chấp khác của Hợp đồng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 để thế chấp tiếp cho Hợp đồng 1920-LAV-201200062/HĐTD nên còn lại một số tài sản thế chấp khác trong đó có tài sản của bà Viên A chưa được giải quyết vẫn đang bị thế chấp.

Thời gian qua, Công ty Đ gặp khó khăn về kinh tế nên đã không trả nợ được cho Ngân hàng. Hiện nay Công ty Đ đang cố gắng thu xếp tài chính trả cho Ngân hàng để thu hồi tài sản trả lại cho bà Hồ Xuân Viên A.

Công ty Đ cam kết đến tháng 07/2017 sẽ trả lại bất động sản nhà số 288/2 đường E, tầng 2+3, Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến quý 4/2017 sẽ trả tối thiểu 1/3 công nợ của tài sản thế chấp là bất động sản tại địa chỉ số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, công nợ còn lại sẽ kéo dài sang cuối quý 1/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thế T và bà Trần Ngọc K trình bày:

Ngày 07/9/2009, vợ chồng ông bà có bán cho bà Hồ Xuân Viên A nhà đất tại số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 3.500.000.000 đồng, hai bên đã ký Hợp đồng mua bán tại công chứng. Ông bà đã nhận đủ tiền theo Hợp đồng và đã giao đầy đủ hồ sơ giấy tờ nhà đất cho bà Viên A, vì vậy đến nay ông bà không còn liên quan. Việc đăng bộ và sang tên thuộc trách nhiệm của bà Viên A.

Đối với vụ án này, ông bà xác định ông bà không còn liên quan và cũng không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Do không liên quan nên ông bà đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Trường hợp Tòa án vẫn xác định ông bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 576/2017/DSST ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Xác định các Hợp đồng thế chấp tài sản “Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3” số 1920-LCP-2011/TC-BL ký kết ngày 04-05/10/2011; “Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ 3” ký kết ngày 04-06/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng I– Chi nhánh B với bà Hồ Xuân Viên A để bảo đảm cho 02 khoản vay (2.250.000.000 đồng và 8.250.000.000 đồng) của Công ty Cổ phần Đ chấm dứt hiệu lực.

1.2 Buộc bị đơn Ngân hàng I phải làm các thủ tục để xóa thế chấp và hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Hồ Xuân Viên A toàn bộ giấy tờ bản chính của căn nhà số 288/2 đường E (tầng 2+3), Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy tờ giao trả gồm:

1/ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 24/04/2002 (*cập nhật biến động ngày 22/11/2007*).

2/ Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/09/2009.

3/ Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 34951/HĐ - MBCN ngày 07/9/2009.

4/ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19310/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (*cấp biến động ngày 25/9/2002 cập nhật biến động ngày 30/10/2002*).

5/ Bản chính Hợp đồng tặng cho nhà ở số 022127/HĐ -TCN ngày 16/10/2002.

6/ Bản chính Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/10/2002.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/6/2017, Toà án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 27/6/2017 của Ngân hàng I kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn Ngân hàng I kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Công nhận hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Đ vẫn chưa tất toán thanh lý. Hợp đồng thế chấp còn hiệu lực. Buộc bên thế chấp là bà Viên A phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đối với khoản vay của Công ty Đ theo hợp đồng tín dụng năm 2011. Bị đơn không đồng ý trả lại giấy tờ nhà đất cho nguyên đơn.

- Sau khi bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ và Công ty Đ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng năm 2011, Ngân hàng sẽ xóa thế chấp và hoàn trả cho nguyên đơn giấy tờ nhà đất 02 tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng.

- Ấn định thời gian hợp lý để bên thế chấp hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp đối với nhà đất hình thành trong tương lai địa chỉ số 03 đường H, phường

M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá thời hạn được ấn định mà nguyên đơn không thực hiện thì hợp đồng thế chấp vô hiệu, bên nào có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Nguyên đơn bà Viên A yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm: Yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy tờ bản chính của nhà đất tọa lạc tại Quận N và quận K, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do hợp đồng tín dụng năm 2011 đã hết hiệu lực, Ngân hàng và Công ty Đ đã tự chuyển nợ cũ của hợp đồng tín dụng năm 2011 số nợ 26.850.000.000 đồng thành nợ mới của hợp đồng tín dụng năm 2012, chỉ có Ngân hàng và Công ty Đ ký. Bà Viên A không có ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho Công ty Đ với hợp đồng tín dụng năm 2012 nên không phải chịu trách nhiệm bảo lãnh phát sinh từ hợp đồng tín dụng năm 2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung Viện kiểm sát đề nghị:

Công ty Cổ phần Đ có mượn giấy tờ bản chính của bà Viên A đối với các tài sản bao gồm căn nhà số 288/2 E, Tầng 2+3, Phường C, quận K và nhà đất số 03, đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo hợp đồng tín dụng 2011 khoản tiền 38.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn không chứng minh được Công ty Đ đã hoàn tất việc trả nợ. Theo tài liệu Ngân hàng cung cấp, hiện tại Công ty Đ vẫn còn đang nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 số tiền 8.632.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng vẫn còn hiệu lực, đang thực hiện nên nghĩa vụ thế chấp của bà Viên A chưa được chấm dứt.

Đối với việc thế chấp căn nhà số 03, đường H, phường M, Quận N cho đến nay không được các bên đăng ký đảm bảo giao dịch theo quy định nên hợp đồng thế chấp căn nhà này không phát sinh hiệu lực, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả bản chính giấy tờ nhà là có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông Hoàng Thế T và bà

Trần Ngọc K có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Xét Hợp đồng thế chấp giữa bà Hồ Xuân Viên A với Ngân hàng I- Chi nhánh B (Gọi tắt là “Ngân hàng”) được ký kết và phát sinh tranh chấp tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật nên Tòa sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp là đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng I yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/3/2015 (Bút lục 131), nguyên đơn bà Hồ Xuân Viên A khởi kiện Ngân hàng I và Ngân hàng I- Chi nhánh B yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011; Yêu cầu Ngân hàng phải trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính của nhà đất địa chỉ số 288/2 E, Tầng 2+3, Phường C, quận K và bất động sản địa chỉ số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Để giải quyết yêu cầu này cần làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng, bà Viên A và Công ty Đ.

[3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011, xét thấy:

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 04-05/10/2011 (Bút lục 120) thể hiện: Bên B (Bà Hồ Xuân Viên A) dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của bên vay được quy định tại hợp đồng tín dụng số 1920-LAV 2011 ngày 01/7/2011; Số tiền đảm bảo: 2.250.000.000 đồng; các khoản lãi, lãi quá hạn, phí (nếu có); Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm giảm theo mức độ giảm giá trị tài sản được xác định trong các biên bản định giá lại tài sản. Số tiền cho vay trong trường hợp này cũng giảm tương ứng.

Tại Điều 3.1.5 của hợp đồng trên thể hiện: Quyền của bên B (là bà Viên A) được nhận lại tài sản, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản khi bên C (là Công ty Đ) hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Tại Điều 7.2.1 của hợp đồng này (Bút lục 118) thể hiện: Hợp đồng này hết hiệu lực trong trường hợp bên C (Công ty Đ) đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) được bảo đảm của hợp đồng thế chấp này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng khẳng định Công ty Đ chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng năm 2011, thể hiện thư xác nhận số dư tài khoản ngày 31/12/2016 do Ngân hàng xuất trình thì số dư của hợp đồng tín dụng năm 2011 là 8.932.000.000 đồng. Như vậy, nghĩa

vụ trả nợ của Công ty Đ vẫn còn, nên nghĩa vụ bảo lãnh của bà Viên A vẫn còn phát sinh cho đến khi Công ty Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh của bà Viên A đối với hợp đồng thế chấp hợp pháp của bên thứ ba.

Xét, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn cho rằng hợp đồng tín dụng năm 2012 Ngân hàng ký kết với Công ty Đ vay hạn mức 80.000.000.000 đồng và có thỏa thuận: “Dư nợ hợp đồng tín dụng cũ sẽ được chuyển qua hợp đồng tín dụng mới. Dư nợ của hợp đồng tín dụng cũ (năm 2011) là 26.850.000.000 đồng”, từ đó nguyên đơn cho rằng hợp đồng tín dụng cũ năm 2011 đã tất toán thanh lý khi hai bên ký hợp đồng tín dụng mới năm 2012. Tuy nhiên nguyên đơn không chứng minh được Công ty Đ đã thanh lý tất toán xong hợp đồng tín dụng năm 2011.

Ngân hàng xác định đến ngày 31/12/2016, Công ty Đ vẫn còn nợ Ngân hàng của hợp đồng tín dụng năm 2011 số dư nợ là 8.932.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng này chưa tất toán. Điều này cho thấy rằng, nghĩa vụ bảo lãnh của bà Viên A đối với hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 để đảm bảo một phần nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty Đ tại Hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2011/HĐTD ngày 01/7/2011 (phần nghĩa vụ đảm bảo tương ứng là 2.250.000.000 đồng) vẫn còn hiệu lực.

Mặt khác, sau khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản trên, hai bên đã tiến hành đăng ký giao dịch đảm bảo (đăng ký thế chấp) tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh quận H là tuân thủ đúng quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2005: “Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định pháp luật. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực”. Như vậy, Hợp đồng thế chấp số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 01/7/2011 đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

Từ những phân tích trên, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 thế chấp nhà đất số 288/2 đường E, tầng 2+3, Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa Ngân hàng và bà Viên A bảo đảm cho Công ty Đ chấm dứt hiệu lực là không đúng. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng I, sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Xét, hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011, xét thấy:

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1920-LCP-2011 ngày 04-06/10/2011 thể hiện đối tượng được thế chấp tại Hợp đồng này là quyền sử dụng đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 05 diện tích 269,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà diện tích 105,5m² tọa lạc tại địa chỉ số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại văn bản số 609/CNQ2 ngày 04/11/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận N xác định tài sản thế chấp nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 ngày 24/4/2002 và tài sản này chưa làm thủ tục đăng ký thế chấp tài sản tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ mục IV Nghị định số 83/2010/NĐ - CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ quy định việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Căn cứ quy định tại Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: “Giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ các trường hợp sau đây Việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, tàu bay, tàu biển có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp”.

Xét thấy, các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011, thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 429/2002 ngày 24/4/2002 của Ủy ban nhân dân Quận N cấp. Tuy nhiên, các bên không tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận N là đã không tuân thủ theo qui định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2005: “Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định pháp luật. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực”. Các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm nên chưa phát sinh hiệu lực hợp đồng. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp này chưa phát sinh hiệu lực và buộc Ngân hàng trả lại giấy chủ quyền nhà cho nguyên đơn là có căn cứ. Xét, kháng cáo của Ngân hàng I phần này không được chấp nhận, giữ nguyên như án sơ thẩm phần này.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng xác định đang giữ bản chính của nguyên đơn các loại giấy tờ về tài sản thế chấp của căn nhà số 288/2 E (tầng 2 + 3), Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 24/04/2002 (cập nhật biến động ngày 22/11/2007).

- Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/09/2009.

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 34951/HĐ - MBCN ngày 07/9/2009.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19310/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cập nhật biến động ngày 25/9/2002, cập nhật biến động ngày 30/10/2002).

- Bản chính Hợp đồng tặng nhà ở số 022127/HĐ - TCN ngày 16/10/2002.

- Bản chính Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/10/2002.

Như đã nhận định trên, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 phát sinh hiệu lực nên có giá trị thực hiện, do đó Ngân hàng không phải trả cho nguyên đơn bản chính giấy chủ quyền nhà đã thế chấp tại Ngân hàng đối với căn nhà số 288/2 đường E (tầng 2 + 3), Phường C, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Riêng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1920-LCP-201100 ngày 04-06/10/2011 vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Ngân hàng có trách nhiệm phải hoàn trả giấy chủ quyền nhà đất bản chính đối với căn nhà số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Viên A theo quy định Điều 137 và Khoản 1, Điều 350 Bộ luật Dân sự 2005, gồm:

1. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 24/04/2002 (cập nhật biến động ngày 22/11/2007).

2. Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/09/2009.

3. Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 34951/HĐ - MBCN ngày 07/9/2009 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Xét, yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng đề nghị tạm hoãn một thời gian để buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Như đã phân tích trên, xét yêu cầu này không được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng I như trên là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba đối với nhà đất tại quận K, Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh hiệu lực. Xác định hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đối với nhà đất tại Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Buộc Ngân hàng I hoàn trả giấy tờ chủ quyền nhà đất bản chính nhà đất tại Quận N cho bà Viên A.

[7] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Vụ án được thụ lý từ ngày 12/3/2015, Tòa sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để giải quyết là đúng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí phần không được chấp nhận

Bị đơn phải chịu án phí với mức án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bị đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 38; Khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản Điều 127; Điều 137; Điều 323, Điều 350 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo Ngân hàng I;
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 576/2017/DSST ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1 Xác định các Hợp đồng thế chấp tài sản “Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3” số 1920-LCP-2011/TC-BL ngày 04-05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng I– Chi nhánh B với bà Hồ Xuân Viên A để bảo đảm cho 01 khoản vay (2.250.000.000 đồng) của Công ty Cổ phần Đ phát sinh hiệu lực.

3.2 Xác định các Hợp đồng thế chấp tài sản “Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ 3” ngày 04-06/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng I– Chi nhánh B với bà Hồ Xuân Viên A để bảo đảm cho 01 khoản vay (8.250.000.000 đồng) của Công ty Cổ phần Đ vô hiệu.

4. Buộc Ngân hàng I và Ngân hàng I– Chi nhánh B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Hồ Xuân Viên A toàn bộ giấy tờ bản chính của căn nhà số 03 đường H, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 429/2002 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/04/2002 (cập nhật biến động ngày 22/11/2007).

- Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/09/2009.

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 34951/HĐ - MBCN ngày 07/9/2009.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng I phải chịu 100.000 (Một trăm nghìn) đồng

Bà Hồ Xuân Viên A phải chịu 100.000 (Một trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng bà A đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 09060 ngày 12/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Hồ Xuân Viên A 100.000 (Một trăm nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Ngân hàng I 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0019066 ngày 04/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận B, Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu (P/18).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng