TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/KDTM-PT
Ngày 12 tháng 4 năm 2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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 Phạm Quang Hùng.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn.
Ông Trần Văn Thái.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đào Thị Tuyền - Là 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 toà.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2017/TLPT-KDTM ngày 24/11/2017, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 13/10/2017 của Toà án nhân dân thị xã P bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2018/QĐPT-KDTM ngày 03/01/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: Đường Tr, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L - Trưởng phòng tổng hợp Ngân hàng A - Chi nhánh B (Theo văn bản ủy quyền số 344/UQ - HĐQT ngày 16/5/2016), có mặt.

Bị Đơn: Công ty cổ phần O.

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn N - Chức vụ Giám đốc, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn L1, xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Hộ ông Đoàn Văn Ph gồm:

+ Ông Đoàn Văn Ph, sinh năm 1963, có mặt;

+ Bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1961, vắng mặt;

+ Anh Đoàn Công N1, sinh năm 1987, vắng mặt;

+ Chị Đoàn Thị Thanh U, sinh năm 1986, vắng mặt;

+ Cụ Đàm Thị G, sinh năm 1934, vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn I, xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ G, bà Q, anh N1, chị U: Ông Đoàn Văn Ph.

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1958, vắng mặt;

- Ông Vũ Quang Z, sinh năm 1955, vắng mặt;

HKTT: đường M1, thị trấn M2, Huyện M3, TP. Hà Nội (Nay là phường M, quận B1, thành phố Hà Nội).

Hiện tạm trú: Thôn C1, xã C2, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Trọng I1, sinh năm 1993, vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: phường P1, thành phố Ch1, tỉnh Ch. (Theo giấy ủy quyền ngày 14/9/2017).

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963, có mặt.

Trú tại: đường Kh, phường B2, quận Y, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Anh Đặng Minh E (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/05/2014), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S: Luật sư Nguyễn Tr - Công ty luật H1 - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

- Phòng công chứng F thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm H1 - Trưởng phòng công chứng F, có mặt.

Địa chỉ: Khu hành chính L2 - huyện L2 - Hà Nội

- Phòng công chứng F1 tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần T2 - Công chứng viên (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2016), vắng mặt.

Địa chỉ: Phường Tr1, Thị xã P, Tỉnh Vĩnh Phúc.

- Bà Đoàn Thị L3, sinh năm 1959, vắng mặt;

- Ông Đoàn Văn B2 sinh năm 1965, vắng mặt;

- Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1965, vắng mặt;

- Bà Đoàn Thị N2, sinh năm 1971, vắng mặt;

- Bà Đoàn Thị S1, sinh năm 1974, vắng mặt;

- Bà Đoàn Thị T4, sinh năm 1977, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người kháng cáo: Ngân hàng A.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 6 năm 2013 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/9/2011 Ngân hàng A - Chi nhánh B đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 38.30.09.11/HĐTD để cho Công ty cổ phần O do ông Dương Văn N - Giám đốc đại diện theo pháp luật vay vốn tại Ngân hàng với nội dung cơ bản như sau:

+ Tổng số tiền Ngân hàng đồng ý cho Công ty O vay ghi trong Hợp đồng tín dụng là: 6.000.000.000 đồng.

+ Số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty O là 4.500.000.000đồng.

+ Mục đích vay vốn: Mua thú rừng phục vụ hoạt động kinh doanh.

+ Thời hạn cho vay là 12 tháng.

+ Hình thức đảm bảo tiền vay là: Có bảo đảm tài sản.

Tài sản thế chấp gồm :

Tài sản 1: (Theo Hợp đồng tín dụng số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/09/2011) là Quyền sử dụng đất diện tích 5.558 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 500185 do Ủy ban nhân dân huyện L2 cấp ngày 15/12/2003 đứng tên hộ ông Đoàn Văn Ph và tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 diện tích sàn xây dựng khoảng 100m^2 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền trên diện tích thửa đất nêu trên. Địa chỉ tài sản: Thôn I, xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tài sản 2: (Theo Hợp đồng tín dụng số 38.27.09.11.2/HĐTC ngày 28/09/2011) là Quyền sử dụng đất diện tích đất thế chấp 58.5 m^2 và tài sản trên đất là 01 nhà ở xây dựng 2 tầng, diện tích xây dựng khoảng 50m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119010774 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2001, đứng tên ông Vũ Quang Z và bà Phạm Thị T1.

Địa chỉ tài sản: đường M1, thị trấn M2, huyện M3, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng Công ty cổ phần O vi phạm Hợp đồng tín dụng, không trả nợ cho Ngân hàng đúng hạn. Khi khoản vay của Công ty O đến hạn rồi quá hạn trả, Ngân hàng đôn đốc nhiều lần (*qua điện thoại, bằng văn bản và làm việc trực tiếp*), ông Dương Văn N - đại diện Công ty O có cam kết trả nợ nhiều lần nhưng không thực hiện trả nợ (*Trong đó, cam kết trả nợ của Công ty O được ghi trong biên bản làm việc ngày 27/12/2012 có ý kiến đồng tình của đại diện các gia đình có tài sản thế chấp*).

Tính đến hết ngày 12/10/2017 tổng số nợ Công ty cổ phần O còn nợ Ngân hàng A - Chi nhánh B là: 8.468.311.757đồng (trong đó nợ gốc là 4.232.500.000đồng; lãi trong hạn là 2.832.379.882đồng; lãi quá hạn 1.403.431.882đồng). Nay đề nghị Công ty cổ phần O do ông Dương Văn N là giám đốc đại diện trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi phát sinh trên. Nếu Công ty cổ phần O không trả được nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh B thì đề

nghị xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra Công ty cổ phần O còn phải trả lãi theo Hợp đồng tín dụng từ ngày 13/10/2017 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Văn N đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Quá trình vay nợ, thế chấp tài sản và còn nợ lại của Công ty cổ phần O như phía Ngân hàng A - Chi nhánh B trình bày là đúng. Tính đến hết ngày 12/10/2017 Công ty cổ phần O do ông Dương Văn N - Giám đốc đại diện theo pháp luật còn nợ Ngân hàng A - Chi nhánh B tổng số tiền là: 8.468.311.757đồng (trong đó nợ gốc là 4.232.500.000đồng; lãi trong hạn là 2.832.379.882đồng; lãi quá hạn 1.403.431.882đồng). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ ông Đoàn Văn Ph và vợ là bà Đoàn Thị Q và của hộ ông Vũ Quang Z và bà Phạm Thị T1 như Ngân hàng trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng do kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên Công ty không trả được nợ cho Ngân hàng đúng quy định.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ Công ty cổ phần O. Là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần O ông nhất trí trả nợ gốc là 4.232.500.000đồng cho Ngân hàng A - Chi nhánh B theo yêu cầu của Ngân hàng. Về khoản tiền lãi ông đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm một phần cho công ty. Ông đề nghị phía Ngân hàng cho công ty cổ phần O giãn thời gian trả nợ trong thời hạn 3 năm. Hiện công ty chưa có lộ trình và kế hoạch trả nợ cụ thể để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi liên quan ông Đoàn Văn Ph trình bày:

Ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là đại diện cho các thành viên khác trong hộ gia đình theo ủy quyền.

Ngày 28/09/2011 ông và bà Q vợ ông thay mặt cho gia đình có ký Hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.1/HĐTC với Ngân hàng A - Chi nhánh B. Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.558 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 500185 do Ủy ban nhân dân huyện L2 cấp ngày 15/12/2003 đứng tên hộ ông Đoàn Văn Ph và tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 diện tích sàn xây dựng khoảng 100m^2 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất, tại Thôn I, xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc. Để Ngân hàng A - Chi nhánh B cho Công ty cổ phần O do ông Dương Văn N làm giám đốc đại diện vay vốn tại Ngân hàng. Nay Công ty O không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện. Là chủ hộ gia đình, và thay mặt cho các thành viên trong hộ gia đình, ông đề nghị Công ty cổ phần O có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Về Hợp đồng thế chấp mà ông và bà Q thay mặt cho các thành viên trong hộ gia đình đã ký với Ngân hàng A - Chi nhánh B có nhiều sai sót như:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp này do anh Dương Văn N mang về cho ông ký và ông ký trên đường đi làm về còn bà Q ký tại nhà. Nhưng trong Hợp đồng

lại ghi là ký tại chi nhánh Ngân hàng B và phần công chứng lại ghi là tại trụ sở phòng Công chứng F1 tỉnh Vĩnh Phúc điều này là không đúng, là vi phạm quy định tại Điều 35 và Điều 39 Luật công chứng năm 2006. Toàn bộ hồ sơ, Hợp đồng thế chấp, giấy ủy quyền đều do anh N mang về cho ông và vợ ông cũng như các thành viên khác ký. Công chứng viên không trực tiếp tiếp nhận hồ sơ giữa các bên, mà do Ngân hàng và bên đi vay biết với nhau. Như vậy công chứng viên đã làm sai quy định của Luật công chứng.

Thứ hai: Trong Hợp đồng thế chấp thì các bên phải ký vào từng trang của Hợp đồng nhưng ở đây các bên không ký như vậy là sai quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật công chứng năm 2006.

Thứ ba: Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2003 khi đó bố ông là cụ Đoàn Văn I2 vẫn còn sống, năm 2004 cụ I2 mất. Đến khi thế chấp thì Ngân hàng đã bỏ sót không đưa các con của cụ I2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất vào Hợp đồng thế chấp, như vậy là bỏ sót các thành viên sử dụng đất của gia đình ông, theo quy định tại Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Nay ông đề nghị Ngân hàng A - Chi nhánh B cho ông rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng. Ông không đồng ý dùng tài sản thế chấp của gia đình ông để trả nợ cho Công ty cổ phần O. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa hộ gia đình ông với Ngân hàng A - Chi nhánh B là vô hiệu.

Các con của cụ I2 là bà L3, ông B2, ông T3, bà N2, bà S1 và bà T4 trình bày: Thửa đất gia đình ông Ph đang ở do bố mẹ các ông bà là cụ I2, cụ G khai hoang từ những năm 1980, khi đó các ông bà cùng ở với bố mẹ trên thửa đất này, khi mọi người đến tuổi trưởng thành thì lập gia đình và ở riêng hết chỉ còn ông Ph ở cùng cụ I2, cụ G trên thửa đất này. Đây là đất do cụ I2, cụ G để lại, năm 2003 ông Ph tự ý kê khai đứng tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rồi tự ý thế chấp với Ngân hàng để cho công ty Cổ phần O vay vốn là không đúng. Nay các ông, bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đoàn Văn Ph với Ngân hàng là vô hiệu.

Về nội dung này anh Dương Văn N cũng thừa nhận là: Việc ông Ph ký vào Hợp đồng thế chấp là do anh mang về cho ông Ph ký. Giấy ủy quyền của các thành viên trong gia đình ông ký cũng là do anh mang về cho các thành viên trong gia đình ông Ph ký. Sau đó, anh là người mang các tài liệu này đi yêu cầu công chứng. Các bên không ra phòng công chứng để ký Hợp đồng thế chấp cũng như giấy ủy quyền theo như ông Ph trình bày là đúng.

Phòng công chứng F1 tỉnh Vĩnh Phúc do ông Trần T2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình các giấy tờ gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính biên bản xác minh, biên bản định giá tài sản thế chấp, chứng minh thư, hộ khẩu phô tô. Hồ sơ như vậy là hợp lệ và đầy đủ. Phòng Công

chứng không được đòi hỏi yêu cầu nộp thêm giấy tờ nào khác. Hộ ông Đoàn Văn Ph xuất trình sổ hộ khẩu cấp ngày 04/12/2004 gồm các thành viên là cụ G, ông Ph, bà Q, anh N1 và chị U. Các thành viên này tự nguyện ký và điểm chỉ vào giấy ủy quyền và Hợp đồng thế chấp. Hộ ông Ph cố tình che giấu một thành viên nào đó trong hộ gia đình ông Ph thì ông Ph phải chịu trách nhiệm. Việc công chứng Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn đúng quy định pháp luật về thế chấp. Còn việc ông Ph cho rằng: "Công chứng viên không trực tiếp tiếp nhận hồ sơ giữa các bên, mà do Ngân hàng và bên đi vay biết với nhau". Việc ký trước mặt công chứng viên đã được thể hiện trong lời chứng của công chứng viên.

Ông Ph cho rằng " Trong Hợp đồng thế chấp thì các bên phải ký vào từng trang của hợp đồng nhưng ở đây các bên không ký như vậy là sai quy định". Ông T2 cho rằng trong Hợp đồng thế chấp bên yêu cầu công chứng (ông Dương Văn N) đã ký vào từng trang của hợp đồng, Công chứng viên và các bên đương sự khác không ký vào từng trang của hợp đồng cái này là sai sót cuả công chứng viên.

Đại diện nguyên đơn ông L không nhất trí yêu cầu của ông Dương Văn N và ông Đoàn Văn Ph trình bày. Việc thế chấp của hộ ông Ph được thực hiện theo đúng trình tự cho vay vốn của Ngân hàng và trình tự thế chấp của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại phòng Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dung đất thị xã P. Trước khi thế chấp tài sản thì Ngân hàng và gia đình ông Ph có lập biên bản xác minh và định giá tài sản. Nội dung về tài sản thế chấp trong Hợp đồng thế chấp hoàn toàn phù hợp với biên bản định giá và giấy ủy quyền. Việc thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảo theo đúng quy định. Do vậy Ngân hàng nhận thấy việc công chứng viên sơ suất trong việc không ký từng trang trên Hợp đồng thế chấp không làm thay đổi bản chất của Hợp đồng thế chấp.

Ông Ph cho rằng bố ông là cụ I2 là chủ thể trong hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng khi thế chấp lại không xem xét đến quyền lợi của cụ I2. Căn cứ vào điểm 1.4, Điều 1 Hợp đồng thế chấp về việc bên B cam kết tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên B, căn cứ điểm 3.2, Điều 3 nghĩa vụ của bên B về việc bên B có nghĩa vụ thông báo quyền của bên thứ 3 đối với tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1, ông Vũ Quang Z và người được ông Z, bà T1 ủy quyền là anh Lê Trọng I1 trình bày như sau:

Ngày 28/9/2011 bà và chồng là ông Vũ Quang Z có ký Hợp đồng thế chấp số 38.27.12.2/HĐTC thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 58.5 m^2 và tài sản trên đất là 01 nhà ở xây dựng 2 tầng, diện tích xây dựng khoảng 50m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119010774 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2001. đứng tên ông Vũ Quang Z và bà Phạm Thị T1, địa chỉ tài sản: đường M1, thị trấn M2, huyện M3, thành phố Hà

Nội (nay là phường M, quận B1) với Ngân hàng A - Chi nhánh B để đảm bảo cho Công ty Cổ phần O do ông Dương Văn N làm giám đốc vay vốn tại Ngân hàng. Hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng F thành phố Hà Nội. Thửa đất và tài sản trên đất này vào ngày 07/01/2011 bà và chồng là ông Z cũng đã xác lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị S, sinh năm sinh năm 1963; cư trú tại: Số 95, ngõ 387, đường Kh, phường B2, quận Y, thành phố Hà Nội. Hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, bà và ông Vũ Quang Z đều ký vào Hợp đồng và Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B1, toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất nêu trên, ngày 07/01/2011 bà T1, ông Z đã chuyển giao cho bà S (bên mua và nhận chuyển nhượng). Như vậy nhà ở, đất ở vợ chồng ông Z, bà T1 đã bán và chuyển nhượng cho bà S nên không còn để thế chấp cho Ngân hàng. Nay đề nghị Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng A - Chi nhánh B trả lại cho bà Nguyễn Thị S giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, bà T1, ông Z trả lại cho bà S 03 bản gốc Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mà hai bên xác lập ngày 07/01/2011 (hợp đồng đã công chứng). Còn về khoản vay của Công ty cổ phần O đối với Ngân hàng thì Công ty cổ phần O có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S Luật sư Nguyễn Tr trình bày: Ngày 07/01/2011 bà Nguyễn Thị S có lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 58.5 m^2 và tài sản trên đất là 01 nhà ở xây dựng 2 tầng, diện tích xây dựng khoảng 50m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119010774 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2001. đứng tên ông Vũ Quang Z và bà Phạm Thị T1. Địa chỉ thửa đất tại: Số 20 ngõ 24, đường M1, tổ 4, thị trấn M2, huyện M3, thành phố Hà Nội. Hợp đồng được lập tại phòng công chứng B1 nhưng toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản gốc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1, ông Z mượn lại của bà S để làm thủ tục sang tên nhưng sau đó không trả lại. Vì vậy đến ngày 28/09/2011 bà T1, ông Z đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng A - Chi nhánh B để đảm bảo khoản vay cho Công ty Cổ phần O. Ngân hàng A - Chi nhánh B khởi kiện Công ty cổ phần O yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Thửa đất và nhà ở trên đất mà bà T1, ông Z thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh B không còn là tài sản thuộc sở hữu của mình đã được bán lại cho bà S, nên nó là tài sản hợp pháp của bà S, bà S đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng A - Chi nhánh B với ông Vũ Quang Z, bà Phạm Thị T1 do phòng công chứng F thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/9/2011 là vô hiệu. Đề nghị ông Z, bà T1 trả lại

các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mà hai bên đã ký, đề nghị Ngân hàng A - Chi nhánh B trả lại cho bà S giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10119010774, hồ sơ gốc số 62772001. QĐUB.34170.2001 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2001.

Anh Đặng Minh E nhất trí với quan điểm trình bày của Luật sư Nguyễn Tr và không có ý kiến bổ sung khác.

Về nội dung yêu cầu của bà Nguyễn Thị S, ông L đại diện cho Ngân hàng có ý kiến: Khi Ngân hàng nhận thế chấp, tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bà T1, ông Z. Việc thế chấp được công chứng và đăng ký theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không tham gia giao dịch với bà S. Do vậy bà S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà T1, ông Z là không có cơ sở pháp lý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng F Thành phố Hà Nội có văn bản trình bày: Việc Phòng công chứng F thành phố Hà Nội công chứng Hợp đồng thế chấp số 3059/HĐTC ngày 28/9/2011 giữa bà Phạm Thị T1 cùng chồng là Vũ Quang Z với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A - Chi nhánh B, để đảm bảo khoản vay cho Công ty Cổ phần O là hoàn toàn đúng quy định pháp luật về công chứng. Tại thời điểm công chứng người yêu cầu công chứng có mặt tại trụ sở, xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng hợp đồng và không có bất kỳ hạn chế nào quyền của chủ sử dụng đất, phòng công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào của cá nhân, tổ chức về việc hạn chế hành vi chuyển dịch đối với tài sản thế chấp. Các bên yêu cầu công chứng có mặt đầy đủ tại phòng công chứng, ký hợp đồng trước mặt công chứng viên trong trại thái bình thường không bị hạn chế về năng lực hành vi dân sự. Do vậy việc công chứng Hợp đồng thế chấp giữa bà T1, ông Z với Ngân hàng là hoàn toàn đúng với Điều 36 của Luật công chứng hiện hành.

Với nội dung trên, tại Bản án Kinh doanh thương mại số 02/2017/KDTM-ST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã P đã quyết định:

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

Áp dụng : Áp dụng khoản 1, 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng ; các điều 108, 128, 137, 290, 450 khoản 2 Điều 689 và Điều 733 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 90, 91, 92, 93 và Điều 96 của Luật nhà ở năm 2005; Điều 40, Điều 41 Luật công chứng ; Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc Công ty cổ phần O phải trả nợ cho Ngân hàng A số tiền còn nợ là 8.468.311.757đồng (trong đó nợ gốc là 4.232.500.000đồng; lãi trong hạn là 2.832.379.875đồng; lãi quá hạn 1.403.431.882đồng). Công ty cổ phần O còn phải trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 38.30.09.11/HĐTD ngày

30/9/2011 hai bên đã ký kết tương ứng với số nợ gốc kể từ ngày 13 tháng 10 năm 2017 cho đến khi trả nợ xong.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của hộ gia đình ông Ph và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với thế chấp tài sản để đảm bảo các khoản vay cho Công ty cổ phần O.

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp tài sản số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/09/2011 giữa Ngân hàng A (chi nhánh B) bên nhận thế chấp, hộ gia đình ông Đoàn Văn Ph bên thế chấp và công ty cổ phần O bên vay vốn vô hiệu. Buộc Ngân hàng A (chi nhánh B) trả lại hộ gia đình ông Đoàn Văn Ph 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đoàn Văn Ph do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Vĩnh Phúc cấp vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02906 QQSDĐ ngày 15 tháng 12 năm 2003.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 38.27.09.11.2/HĐTC ngày 28/09/2011 giữa Ngân hàng A (chi nhánh B) là bên nhận thế chấp, ông Vũ Quang Z, bà Phạm Thị T1 là bên thế chấp và Công ty cổ phần O là bên vay vốn vô hiệu. Buộc Ngân hàng A (chi nhánh B) trả lại bà Nguyễn Thị S 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 10119010774 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2001. Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Vũ Quang Z trả lại 03 (ba) bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Phạm Thị T1, ông Vũ Quang Z và bà Nguyễn Thị S lập ngày 07/01/2011 tại Văn phòng công chứng B1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án và tính án phí cho các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong, ngày 23/10/2017 Ngân hàng A kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không xác định lỗi dẫn đến hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.2/HĐTC ngày 28/9/2011 và hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/9/2011 vô hiệu, không xác định trách nhiệm bồi thường. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm đối với hai hợp đồng thế chấp kể trên.

Ngày 27/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P ban hành Quyết định số 743/QĐKNPT-VKS-KDTM kháng nghị đối với Bản án số 02/2017/KDTM-ST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã P. Nội dung: Cấp sơ thẩm đã vi phạm trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ, cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Luật nhà ở mà không xem xét các quy định về quyền sử dụng đất nên việc tuyên hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.2/HĐTC ngày 28/9/2011 giữa ông Z bà T1 với Ngân hàng là chưa đầy đủ, chính xác theo khoản 1 Điều 108 của Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm không xem xét, quyết định về chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ. Cấp sơ thẩm buộc đương sự phải chịu án phí trong trường

hợp yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa làm rõ các mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự; không giải quyết triệt để yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Kháng cáo của Ngân hàng A (Ngân hàng) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P (Nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố P) được làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

Tòa án xác định ông Đoàn Văn Ph, bà Đoàn Thị Q, cụ Đàm Thị G, anh Đoàn Công N1, chị Đoàn Thị Thanh U là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại đơn yêu cầu độc lập của ông Ph và các thành viên hộ gia đình ngày 22/7/2016 đều yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/09/2011 giữa Ngân hàng bên nhận thế chấp, hộ gia đình ông Đoàn Văn Ph và giấy ủy quyền lập ngày 28/9/2011 giữa các thành viên trong gia đình ông Ph để ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Ph đại diện theo ủy quyền của các thành viên hộ gia đình đều trình bày nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện và tại biên bản hòa giải ngày 25/8/2016 là lần hòa giải cuối cùng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ph vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng giữa gia đình ông với Ngân hàng do Phòng công chứng F1 tỉnh Vĩnh Phúc lập là vô hiệu do vi phạm Luật công chứng, đề nghị Tòa án không công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/09/2011 và đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa và bản án sơ thẩm thể hiện ông Ph yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa hộ gia đình ông với Ngân hàng vô hiệu. Nhưng các tài liệu trong hồ sơ không thể ông Ph có đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện, tại phiên tòa ông Ph không được Hội đồng xét xử hỏi có thay đổi nội dung khởi kiện hay không.

Như vậy, theo nội dung yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hai vấn đề là: Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng thế chấp số 38.27.09.11.1/HĐTC ngày 28/09/2011 giữa Ngân hàng bên nhận thế chấp, hộ gia đình ông Ph và tuyên bố giấy ủy quyền lập ngày 28/9/2011 giữa các thành viên trong gia đình

ông Ph để ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng vô hiệu. Nhưng Tòa án lại giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa hộ gia đình ông Ph với Ngân hàng vô hiệu là giải quyết không đúng và không hết yêu cầu khởi kiện của ông Ph, bà Q, cụ G, anh N1, chị U.

Cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu, không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như vậy chưa giải quyết triệt để quan hệ tranh chấp của vụ án.

Tại hồ sơ công chứng Hợp đồng thế chấp giữa bà T1 ông Z với Ngân hàng thể hiện địa chỉ ngôi nhà đường M1, thị trấn M2, huyện M3, thành phố Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng có những người sau đăng ký hộ khẩu thường trú, bao gồm: Dương Thị R, sinh năm 1932; Phạm Thị T1, sinh năm 1958; Phạm Văn R1, sinh năm 1968; Vũ Thị R2, sinh năm 1981; Phạm Hồng S2, sinh năm 2000; Phạm Hồng Nh, sinh năm 1996 (BL 196 - 199). Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ những người này có phải là đồng sở hữu, sử dụng đối với nhà đất hay không?

Ngoài ra, một số thiếu sót của cấp sơ thẩm còn thể hiện:

- Việc xác định Hợp đồng của bên thứ ba bảo lãnh cho Công ty O vay tiền là Hợp đồng thế chấp tài sản là chưa chính xác, cần phải xác định là hợp đồng bảo lãnh để giải quyết tranh chấp.

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ đối các tài sản thế chấp nhưng Tòa án không thu tiền tạm ứng chi phí tố tụng và cũng không quyết định người phải chịu chi phí tố tụng trong bản án.

- Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và trả lại tiền tạm ứng án phí. Nhưng Tòa án không buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên nhận thấy các vấn đề phát sinh cần được làm rõ thì việc giải quyết vụ án mới toàn diện, khách quan, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự đặc biệt là quyền của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở được chấp nhận.

Tuy nhiên, với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ để xác định các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là vô hiệu, nhưng do các vấn đề phát sinh như đã phân tích ở trên chưa được xem xét làm rõ, nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án nhằm đảm bảo giải quyết triệt để quan hệ pháp luật tranh chấp, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản.

Án phí: Ngân hàng A không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Hủy Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã P (Nay là Tòa án nhân dân thành phố P).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí: Ngân hàng A không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2016/0003294 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND thành phố P;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THA DS thành phố P;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự, VP.

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

(Đã ký)

Phạm Quang Hùng