

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 259/2019/DS-PT
Ngày: 05/9/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng thế chấp
và đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:	Bà Nguyễn Thị Thuý
Các Thẩm phán:	Ông Vũ Viết Văn Bà Hoàng Thị Thu Lan
Đại diện VKSND TP Hà Nội:	Bà Ngô Phương Liên – KSV
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:	Ông Phạm Thái An

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2019/TLPT – DS ngày 25/7/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và đòi tài sản” do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2019/QĐXX – DS ngày 06 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 325/2019/QĐPT – HPT ngày 22 tháng 08 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa 333/2019/QĐPT – HPT ngày 28 tháng 08 năm 2019. Giữa:

Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Tuyn – Sinh năm 1959 (*Có mặt*)
HKTT: Số 169 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa chỉ hiện nay: Số 23 ngách 35/4 ngõ 35 Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư Trần Quang Mỹ, luật sư Phạm Thị Hương – Công ty Luật Hợp danh Hùng Vương – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*Có mặt*)
Địa chỉ: Số 37 Lê Hồng Phong, quận Ba Đình, Hà Nội

Bị đơn:

Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

Địa chỉ: Số 2 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

** Đại diện theo pháp luật:* Ông Tiết Văn Thành – Tổng Giám đốc

** Đại diện theo uỷ quyền:* Bà Vương Thị Mai Hương – Cán bộ Agribank

Địa chỉ: Số 23B Quang Trung, , quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Thương mại Đông Phong

Địa chỉ: Số 169 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

* Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Doãn Phong

2. Ông Lê Doãn Phong – Sinh năm 1958 (Xin vắng mặt)

HKTT: Số 169 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Hiện đang thi hành án phạt tù tại K3 - Trại giam Thanh Phong – Tỉnh Thanh Hoá.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 2 năm 2017 và các lời khai tại Tòa án, bà Nguyễn Thị Tuyn trình bày:

Ngày 21/01/2005 bà Tuyn cùng chồng là ông Lê Doãn Phong có lập Hợp đồng bảo lãnh số 740...05 quyền số 01/TP/CC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội chứng nhận bảo lãnh cho công ty TNHH thương mại Đông Phong (sau đây gọi tắt là công ty Đông Phong) vay số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 08050920/HĐTD ngày 31/01/2005 giữa công ty Đông Phong với Agribank – Chi nhánh Đông Hà Nội. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại số 444 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội, thời hạn bảo lãnh là 06 (sáu) tháng. Sau khi ký Hợp đồng thế chấp thì các bên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Ngày 12/7/2005 Công ty Đông Phong đã tắt toán khoản nợ cho Ngân hàng Agribank nhưng chưa thực hiện thủ tục giải chấp, Ngân hàng vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 444 Minh Khai.

Ngày 31/07/2006, tại trụ sở Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội, phía Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Đông Hà Nội và bà Tuyn, ông Phong tiếp tục lập Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số: 2314/2006/HĐTC – quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó thời hạn thế chấp là 60 (sáu mươi) tháng để bảo lãnh cho công ty Đông Phong được vay số tiền với tổng dư nợ tối đa được bảo đảm là 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên, Ngân hàng Agribank chi nhánh Đông Hà Nội và công ty Đông Phong chưa thực hiện việc ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền trên.

Ngày 17/7/2013 ông Lâm Văn Quang (người được ông Phong ủy quyền) và bà Tuyn đã có đơn “Đề nghị rút tài sản thế chấp”, theo đó ông Phong, bà Tuyn đã nộp vào AgriBank khoản tiền 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) để tự nguyện thanh toán nợ cho công ty Đông Phong để Ngân hàng AgriBank – Chi nhánh Đông Hà Nội trả lại Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 444 Minh Khai cho bà Tuyn, ông Phong theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số: 2314/2006/HĐTC – quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/07/2006. Bà Tuyn không biết công ty Đông Phong đã vay Ngân hàng AgriBank bao nhiêu tiền. Cùng ngày 17/7/2013, Ngân hàng AgriBank – chi nhánh Đông Hà Nội đã thực hiện thủ tục giải chấp cho cả hai hợp đồng thế chấp nêu trên đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 444 Minh Khai cho ông Phong và bà Tuyn.

Khi nhận lại Giấy chứng nhận thì bà Tuyn mới biết được phía Ngân hàng AgriBank – chi nhánh Đông Hà Nội chưa thực hiện việc đăng ký thế chấp cũng như chưa thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, không xác định được khoản vay của công ty Đông Phong là vay theo Hợp đồng tín dụng nào do vậy theo bà Tuyn thì hợp đồng thế chấp chưa phát sinh hiệu lực nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với bên thế chấp.

Đối với Hợp đồng thế chấp năm 2005 thì do công ty Đông phong đã tắt toán khoản vay kể cả gốc và lãi từ ngày 12/7/2007 nên từ đó chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên và giao dịch bảo đảm cũng chấm dứt; giao dịch đảm bảo năm 2005 không thể sử dụng cho các giao dịch phát sinh sau này.

Bà Tuyn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số 2314.2006/HĐTC – quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 6 nhận chứng nhận ngày 31/07/2006 và hoàn trả cho bà số tiền 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu đồng).

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Agribank trình bày:

Ngày 21/1/2005, Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Đông Hà Nội và ông Lê Doãn Phong, bà Nguyễn Thị Tuyn ký Hợp đồng bảo lãnh thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 444 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10107333269; Hồ sơ gốc số 0145.67.QĐUB.2003 do UBND quận Hai Bà Trưng thừa ủy quyền UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/08/2003 cho ông Phong, bà Tuyn) tại Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) của công ty Đông Phong; thời hạn bảo lãnh là 06 (sáu) tháng.

Sau khi ký Hợp đồng thế chấp thì các bên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND Phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ngày 28/01/2005.

Ngày 12/7/2005 khoản vay trên đã được tắt toán.

Ngày 31/7/2006 ông Lê Doãn Phong và bà Nguyễn Thị Tuyn tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba, số công chứng 2314/2006/HĐTC tại Phòng công chứng số 6 với Ngân hàng AgriBank – Chi nhánh Đông Hà Nội. Theo đó ông Lê Doãn Phong và bà Nguyễn Thị Tuyn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 444 Minh Khai – Hai Bà Trưng

– Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay tối đa là 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) của công ty Đông Phong, thời hạn bảo lãnh là 60 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng cho đến khi công ty Đông Phong thanh toán trả hết nợ.

Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, công ty Đông Phong đã ký các hợp đồng hạn mức tín dụng được quay vòng nối tiếp nhau và hợp đồng hạn mức tín dụng cuối cùng là hạn mức tín dụng năm 2010 (HĐTD số 1420-LDS-201001670) ngày 24/11/2010.

Ngân hàng đã giải ngân thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản tại 444 Minh Khai tại Khế ước nhận nợ số 144 (số 1420-LDS-201001670) ngày 24/11/2010 số tiền giải ngân là: 8.640.000.000 đồng.

Ngày 17/7/2013 ông Lâm Văn Quang (do ông Phong ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Tuyn đã có đơn “Đề nghị rút tài sản thế chấp”, theo đó bà Tuyn đã nộp vào AgriBank chi nhánh Đông Hà Nội khoản tiền 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) để thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Khế ước nhận nợ số 144 (số 1420-LDS-201001670) ngày 24/11/2010.

AgriBank đã làm các thủ tục giải chấp tài sản, trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10107333269 cho bà Nguyễn Thị Tuyn và ông Lâm Văn Quang.

Cho đến nay dư nợ gốc của Đông Phong là 41.972.080.000 đồng (Bốn mươi một tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Khi ký hợp đồng thế chấp thì AgriBank đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật đối với các tài sản thế chấp, theo quy định khi đã có đăng ký giao dịch đảm bảo thì các bên vẫn tiếp tục sử dụng đăng ký giao dịch này khi các bên không yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm khi khoản vay được tất toán. AgriBank vẫn sử dụng giao dịch đảm bảo tại UBND Phường Vĩnh Tuy ngày 24/1/2005 cho hợp đồng thế chấp số công chứng 2314/2006/HĐTC ngày 31/7/2006.

Nay bà Tuyn yêu cầu Agribank trả lại cho bà Tuyn số tiền 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) là không có căn cứ pháp luật nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 2314/2006/HĐTC ngày 31/7/2006 của bà Tuyn đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Doãn Phong – Với tư cách là đại diện theo pháp luật của công ty Đông Phong và là người thế chấp tài sản trình bày:

Ngày 31/1/2005, công ty Đông Phong có ký Hợp đồng tín dụng số 08050920/HĐTD với AgriBank – Chi nhánh Đông Hà Nội để vay 1.800.000.000

đồng (Một tỉ tám trăm triệu đồng), thời hạn 06 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 444 Minh Khai – Hai Bà Trưng – Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 740...05 ngày 21/01/2005.

Sau khi ký Hợp đồng thế chấp thì các bên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND Phường Vĩnh Tuy – Hai Bà Trưng – Hà Nội.

Ngày 12/7/2005 khoản vay trên đã được tất toán.

Ngày 31/7/2006 ông Lê Doãn Phong và bà Nguyễn Thị Tuyn ký Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 2314 – 2006 - HĐTC với AgriBank – Chi nhánh Đông Hà Nội, theo đó ông Lê Doãn Phong và bà Nguyễn Thị Tuyn đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất tại 444 Minh Khai – Hai Bà Trưng – Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay tối đa là 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) của công ty Đông Phong. Ông Phong không nhớ ngân hàng AgriBank đã giải ngân cho công ty Đông Phong khoản tiền 2.722.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) hay chưa?

Ngày 17/7/2013 ông Lâm Văn Quang (do ông Phong ủy quyền) và bà Tuyn đã có đơn “Đề nghị rút tài sản thế chấp”, theo đó ông Phong, bà Tuyn đã nộp vào AgriBank chi nhánh Đông Hà Nội khoản tiền 2.722.000.000 đồng.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS - ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tuyn; buộc bà Tuyn phải chịu án phí DSST là 86.740.000 đồng.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà Tuyn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Tuyn xin rút yêu cầu kháng cáo về phần nội dung, nhất trí với phần quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, chỉ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét miễn án phí cho bà.

Luật sư Nguyễn Thị Hương bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tuyn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của bà Tuyn, chấp nhận đơn xin miễn án phí của bà Tuyn: Sửa bản án sơ thẩm về án phí để miễn án phí cho bà Tuyn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Do tại phiên tòa bà Tuyn đã rút yêu cầu kháng cáo về nội dung, chỉ yêu cầu Tòa xem xét miễn án phí cho bà và bà Tuyn

có đơn xin miễn án phí hợp lệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét về án phí và xét miễn án phí cho bà Tuyn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Tuyn đã rút một phần yêu cầu kháng cáo: bà đồng ý với phán quyết của Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà đối với Ngân hàng Agribank, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét miễn án phí cho bà.

Xét việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của bà Tuyn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Tuyn về vấn đề nội dung, phần quyết định của Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyn về việc đòi tài sản và hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba giữa bà Tuyn, ông Phong và Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam tại Phòng công chứng số 6 (Số công chứng 2314/2006/HĐTC ngày 31/7/2006) có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu xin miễn án phí của bà Tuyn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, bà Tuyn chưa đủ 60 tuổi nên việc Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Tuyn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng thế chấp và đòi tài sản của bà không được Tòa chấp nhận với tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 86.740.000 (Tám mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng là đúng pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bà Tuyn có đơn xin miễn án phí.

Xét thấy, tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà Tuyn đã trên 60 tuổi là người cao tuổi thuộc diện được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xin miễn án phí của bà Tuyn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí, bà Tuyn không phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Tuyn được chấp nhận nên bà Tuyn không phải chịu án phí phúc thẩm, bà được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án quận Ba Đình về án phí.

Cụ thể:

Áp dụng:

- Điều 122, 127, 256- Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;
- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyn đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc: Đòi tài sản và hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba giữa bà Nguyễn Thị Tuyn, ông Lê Doãn Phong và Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam tại Phòng công chứng số 6 (số công chứng 2314/2006/HĐTC ngày 31/7/2006) .

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Tuyn.

Bà Tuyn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 43.000.000 (Bốn mươi ba triệu) đồng tại biên lai thu tiền số AB/2015/0008256 ngày 03/04/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Hà Nội.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tuyn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại BL số 0005101 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án là ngày 05/9/2019.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- TAND Quận Ba Đình;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận Ba Đình;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy

