

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày 30 tháng 6 năm 2021

V/v Kiện đòi tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hà

Các Thẩm phán: Bà Lương Hải Yến và bà Nguyễn Thị Kim Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2021/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Q (viết tắt V); địa chỉ: Tầng 1 và 2 tòa nhà S – số 111A, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Dương Thị S, sinh năm 1983; ông Chu Cao T, sinh năm 1979 và bà Lại Thị L, sinh năm 1978 – Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Tầng M, tòa nhà H, số 37, N, quận H, thành phố Hà Nội

(theo Giấy ủy quyền số 19483.20 của bà Trần Thị Thu H). Bà S có mặt, ông T, bà L vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1983 và chị Trần Thị Kim D, sinh năm 1984; đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 14/16/160, đường T, tổ 18, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Chị D ủy quyền cho anh K tham gia tố tụng. Anh K có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945; nơi cư trú: Số nhà 08/36, phố P, tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số nhà 82, đường H, tổ 7, phường L, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Phùng Ngọc Long và bà Dương Thị Thanh Nga - Luật sư Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Công ty Luật TNHH một thành viên Phùng Gia – BT2, Ô 3, khu đô thị Vạn Khê, La Khê, Hà Đông, thành phố Hà Nội. Ông Long, bà Nga có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1955 và bà Đỗ Thị P, sinh năm 1953; đăng ký HKTT: Số nhà 31, đường L, phường L, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Điều trú tại: Số nhà 167, phố L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

3.3. Ông Lê Ngọc C, sinh năm 1979; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 12, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; nơi cư trú: Số nhà 196, đường L, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng Đặng Ngọc T – Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc T; địa chỉ: Số 130, phố L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn – Ngân hàng thương mại cổ phần Q (sau đây viết tắt là V) trình bày:*

Ngày 12/9/2011, V ký Hợp đồng tín dụng số 594.1/HĐTD-V44/11 với anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D. Số tiền vay 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), thời hạn hiệu lực của Hợp đồng hạn mức 01 năm, thời hạn vay theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ, thời hạn của mỗi khế ước tối đa 06 tháng, lãi suất vay áp dụng lãi suất thả nổi, xác định tại từng thời điểm giải ngân theo từng kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của V cộng biên độ lãi suất theo quy định của V tại mỗi thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh điện thoại, sim thẻ, linh phụ kiện điện thoại. Hình thức giải ngân tiền mặt hoặc chuyển khoản. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Đảm bảo cho khoản vay của anh K, chị D tại V là quyền sử dụng 144m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ 01, tại địa chỉ tổ 7, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 263036, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00032/TL-TP/708/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp ngày 28/5/2008 cấp cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011, số công chứng 1038/2011 ngày 12/9/2011, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình ngày 12/9/2011.

Ngày 13/3/2012, anh Nguyễn Văn K đã ký nhận nợ số tiền 600.000.000 đồng, V đã giải ngân cho anh K bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Lê Ngọc C, số tài khoản 044704060017827 tại V Thái Bình. Thời hạn vay số tiền trên là 06 tháng kể từ ngày 13/3/2012, lãi suất tháng đầu: 19%/1 năm, các tháng tiếp theo là lãi suất điều chỉnh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh K, chị D đã trả được số tiền 29.728.528 đồng, Trong đó, nợ gốc đã trả 0 đồng, nợ lãi đã trả 29.671.514 đồng vào các kỳ 13/3/2012, 17/4/2012, 13/6/2012; nợ lãi phạt đã trả 57.014 đồng. Sau đó anh K, chị D đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong Hợp đồng tín dụng, V đã

đôn đốc nhưng người vay không thực hiện nghĩa vụ nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 16/7/2012.

V đã yêu cầu anh K, chị D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2020 là 1.581.718.702 đồng, trong đó: nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.468.056 đồng, nợ lãi quá hạn: 957.232.646 đồng. Trường hợp anh K, chị D không trả được nợ cho V thì đề nghị Tòa án tuyên cho V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 144m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Tổ 7, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì anh K, chị D phải tiếp tục trả hết nợ cho V.

** Bị đơn anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D trình bày:* Anh chị là người làm công cho Công ty vàng bạc Phụng Sơn do ông Nguyễn Thành L làm giám đốc. Anh chị không làm nghề kinh doanh sim thẻ như trong nội dung hợp đồng tín dụng đã thể hiện. Tháng 9/2011, bà P, ông T (bố mẹ đẻ ông L) nhờ anh chị lên Ngân hàng ký kết hợp đồng vay tiền với V, bản thân anh chị không vay và cũng không biết việc bà P dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L làm tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay mà anh chị đã ký hộ bà P. Toàn bộ hồ sơ, giấy tờ Ngân hàng và bà P tự làm với nhau, anh chị không biết nội dung hợp đồng nên không rõ số tiền bà P vay Ngân hàng là bao nhiêu, lãi suất bao nhiêu và trả lãi như thế nào. Anh chị không quen biết bà Nguyễn Thị L, không biết tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay là gì cho đến khi Tòa án có giấy báo, anh chị mới được biết sự việc. Anh K, chị D khẳng định chỉ là người đến Ngân hàng ký các giấy tờ theo yêu cầu của bà P, ông T, do vậy, anh chị không đồng ý với việc V đòi nợ đối với anh, chị. Bà P, ông T phải có trách nhiệm trả khoản vay cho V để V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Về việc khoản vay của anh chị được giải ngân vào tài khoản của người có tên là Lê Ngọc C để thanh toán tiền sim thẻ. Anh K thừa nhận có ký vào khế ước nhận nợ, tuy nhiên anh K khẳng định không quen biết anh C và cũng không kinh doanh sim thẻ. Chị D trình bày thống nhất như anh K, tuy nhiên sau khi lấy lời khai chị D bỏ về và không ký biên bản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Do có mối quan hệ với bà P, ông T, vì con dâu bà làm việc tại Doanh nghiệp vàng bạc Phượng Sơn. Ngày 06/9/2011, bà P và ông T có đặt vấn đề mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 262036 của bà mà không nói cho bà biết mượn để làm gì. Vì nể nang nên bà đã cho bà P, ông T mượn, có viết giấy biên nhận với bà, thời hạn mượn là 01 tháng. Sau khi bà cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P có nhờ bà đến khu vực ngã tư An Tập, đường Lý Bôn ký hộ vài chữ. Việc đi ký các văn bản giấy tờ vào ngày tháng năm nào và ký vào các giấy tờ gì bà cũng không nhớ vì bà không được đọc, không được nghe đọc các tài liệu, giấy tờ đó. Bà thừa nhận các chữ ký trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 12/9/2011; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2011; Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay ngày 09/9/2011 đều là chữ ký của bà L. Tuy nhiên, bà chỉ ký một lần duy nhất, vào cùng một ngày nhưng các biên bản lại thể hiện vào các ngày khác nhau. Do đó, bà L cho rằng việc ký vào các giấy tờ nêu trên là bị lừa dối.

Hết thời hạn 01 tháng, không thấy ông T, bà P mang trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có đến đòi hai lần nhưng ông T, bà P nói đã thế chấp ngân hàng, khi nào có tiền trả vào Ngân hàng thì ông T, bà P sẽ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà, đến nay vẫn chưa trả lại cho bà. Đến khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án bà mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã thế chấp tại V để vay số tiền 600.000.000 đồng. Bà cũng không biết ai là người đứng tên trong Hợp đồng vay khoản tiền này, đến khi anh K đến hỏi bà về việc Tòa án thụ lý vụ án do V khởi kiện đối với anh K, chị D thì bà mới biết anh K, chị D là người đứng tên vay trong Hợp đồng tín dụng.

Về tài sản là thửa đất 470, tờ bản đồ 01, địa chỉ tổ 7, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cùng tài sản trên đất là ngôi nhà 24m² mái bằng, xây từ năm 1980 và công trình phụ 25m² lợp mái tôn không nhớ năm xây dựng là tài sản của bà, trên diện tích đất nêu trên không có 70m² nhà 01 tầng bê tông cốt thép, khung cứng chịu lực như trong Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay thể hiện. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh K, chị D trả nợ, nếu không trả được nợ thì phát mại tài sản bảo đảm là nhà và quyền sử dụng đất của bà, bà

không đồng ý, vì bà P là người vay tiền nên phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà.

Ngày 05/5/2020, bà L đề nghị trung cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị L trong Đơn xin xác nhận không ghi ngày tháng và ngày 11/5/2020 có đơn đề nghị trung cầu giám định bổ sung đối với chữ ký “L” tại các trang từ 01 đến 05 trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ 3 là cá nhân) số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Ngày 18/6/2019, bà L có đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2011 vô hiệu do bị lừa dối, người tham gia giao dịch không tự nguyện giao kết hợp đồng, vi phạm điều cấm của pháp luật, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P trình bày:* Bà P thống nhất như lời trình bày của anh K, chị D và bà L về mối quan hệ với những người này. Việc anh K, chị D ký Hợp đồng tín dụng vay V số tiền 600.000.000 đồng ngày 12/9/2011 bà có biết nhưng nội D, ngày tháng cụ thể thì bà không nhớ vì Công ty gia đình bà có rất nhiều Hợp đồng tín dụng với các Ngân hàng khác nhau và việc chịu trách nhiệm vay nợ, trả lãi, ký hợp đồng là do nhân viên kế toán và các nhân viên dưới quyền của bà thực hiện theo chỉ đạo của bà và vì sổ sách giấy tờ lưu trữ không còn nên không nhớ được. Việc anh K, chị D ký hợp đồng tín dụng với V để vay tiền là để phục vụ cho công việc của Công ty Vàng bạc Phụng Sơn không phải cho anh K, chị D. Bà khẳng định, anh K, chị D đứng tên trong hợp đồng tín dụng là do yêu cầu của Công ty Phụng Sơn, số tiền Ngân hàng giải ngân, bản thân anh K, chị D không được cầm, bà cũng không cầm mà số tiền này được dùng để trả các khoản nợ của các Hợp đồng khác hay để thanh toán vào khoản nợ nào của gia đình thì bản thân bà cũng không nhớ chính xác.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 262036 mang tên bà Nguyễn Thị L là do vợ chồng bà trực tiếp xuống nhà bà L để mượn, thời gian nào thì bà không còn nhớ. Việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L có lập thành văn bản nhưng bà không còn giữ văn bản này. Khi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, bà cũng chỉ nghĩ dùng trong một đến hai tháng rồi trả

nhưng do không kiểm soát được nguồn tiền nên dẫn đến việc không thanh toán được nợ cho ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho bà L. Nếu ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm là nhà và quyền sử dụng đất của bà L thì đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản cho bà L. Trả khi nào và trong bao lâu thì bà không biết bởi hoàn cảnh gia đình bà cũng như Công ty đang khó khăn, không có khả năng thanh toán ngay được.

Ông Nguyễn Mạnh T thông nhất như nội D bà P đã trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Ngọc C trình bày:* Anh làm nghề kinh doanh điện thoại, sim thẻ các loại và kinh doanh dịch vụ cầm đồ, có đăng ký kinh doanh. Anh C không có khách hàng nào kinh doanh sim thẻ là Nguyễn Văn K và Trần Thị Kim D địa chỉ ở phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình. Anh C cũng không quen biết hay có quan hệ họ hàng, làm ăn với bà Đỗ Thị P – chủ cửa hàng vàng bạc Phượng Sơn hay bà Nguyễn Thị L ở tổ 7, phường T, thành phố Thái Bình. Việc ngày 13/3/2012, tài khoản ngân hàng cá nhân của anh tại V chi nhánh Thái Bình có nhận 600.000.000 đồng chuyển khoản từ anh Nguyễn Văn K thì anh không nhớ vì ngoài việc kinh doanh sim thẻ anh còn làm dịch vụ cho vay, đáo nợ Ngân hàng, anh có nhiều khách hàng, chỉ những khách hàng thường xuyên thì anh mới nhớ, tuy nhiên anh chỉ nhớ người chứ không nhớ giao dịch của người đó có lượng tiền là bao nhiêu, thời gian giao dịch khi nào. Về trường hợp của anh K, chị D anh hoàn toàn không nhớ vì thời gian đã quá lâu.

** Người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T trình bày:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị L ở tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình với bên vay vốn là anh K, chị D ở tổ 18, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình và bên nhận thế chấp là V chi nhánh Thái Bình được ký kết vào ngày 12/9/2011 do Công chứng viên Nguyễn Đức X công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng và các văn bản liên quan. Khi bên thế chấp có yêu cầu công chứng và có các giấy tờ liên quan như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của những người tham gia hợp đồng là cá nhân, đối với Ngân hàng có giấy phép kinh doanh, quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật, đăng ký mẫu dấu và chữ ký theo từng thời điểm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác nếu

có, kèm hợp đồng. Sau khi kiểm tra hồ sơ hợp lệ, người yêu cầu đúng đối tượng thì Công chứng viên cho người yêu cầu công chứng ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên tại trụ sở Văn phòng công chứng. Hiện nay ông Nguyễn Đức X đã chết nên không thể thực hiện việc đổi chất. Ông Đặng Ngọc Tuấn khẳng định việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 là hợp pháp, đúng pháp luật, việc đề nghị tuyên văn bản công chứng vô hiệu không có cơ sở chấp nhận và đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà L.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Về thời hiệu khởi kiện, theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án ngày 16/7/2012, anh K, chị D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nhưng đến ngày 29/5/2018 V mới khởi kiện yêu cầu anh K, chị D trả nợ theo Hợp đồng tín dụng là đã quá 03 năm. Tháng 6/2019, anh K, chị D, bà L có đơn đề nghị áp dụng thời hiệu trước thời điểm Tòa án ra bản án, quyết định. Vì vậy, căn cứ Điều 217; điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 ký giữa bà L và V vô hiệu do lừa dối vì bà L không tự nguyện giao kết hợp đồng, cũng không đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng. Tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng thế chấp mô tả không đúng thực tế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có tài sản gắn liền với đất nhưng Hợp đồng thế chấp lại có tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 144m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 470, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình của bà Nguyễn Thị L.

Nguyên đơn không đồng ý với quan điểm của anh K, chị D, bà L và người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144m² đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình, có tứ cận: Bắc dài 11m giáp ngõ công, Nam dài 13,1m giáp đất ông Bính, Đông dài 11,9m giáp đất ông Thái, Tây dài 12,3m giáp ngõ

công đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L. Hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề. Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà mái bằng có diện tích 21,6m², 01 công trình phụ bán mái lợp tôn, diện tích 14,7m², lợp proximăng 6,67m², 01 mái hiên lợp tôn 14,1m² và 24,7m T bao dày 10cm, cao 1,8m.

Bản án số 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình xử:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 150; Điều 157; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 155, 280, 429, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 355, 471, 474, 715, 716, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V).

Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) chi nhánh Thái Bình số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) về đòi lãi số tiền 981.718.702 đồng (chín trăm tám mươi một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy trăm linh hai đồng).

Trường hợp anh K, chị D không trả được nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 144m² đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình, có tứ cận: Bắc dài 11m giáp ngõ công, Nam dài 13,1m giáp đất ông Bính, Đông dài 11,9m giáp đất ông Thái, Tây dài 12,3m giáp ngõ công, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L và các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà mái bằng có diện tích 21,6m², 01 công trình phụ bán mái lợp tôn, diện tích 14,7m², lợp

proximãng 6,67m², 01 mái hiên lợp tôn 14,1m² và 24,7m T bao dày 10cm, cao 1,8m.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải tiếp tục trả hết nợ cho V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

Ngày 10/6/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) với bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Kim D.

Ngày 22/6/2020, bà Nguyễn Thị L kháng cáo bản án, đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 là vô hiệu do bị lừa dối, người tham gia giao dịch không tự nguyện giao kết hợp đồng, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bà không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với khoản vay của anh K, chị D, đề nghị Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Bà L đề nghị áp dụng thời hiệu, vì thời hiệu khởi kiện đã hết nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) giữ nguyên nội D kháng cáo và trình bày: Anh K, chị D đã ký kết hợp đồng tín dụng, khoản vay có tài sản bảo đảm, thời hạn thực hiện hợp đồng chưa hết, nên V vẫn xác định đây là quan hệ tranh chấp về kinh doanh thương mại và vẫn còn thời hiệu khởi kiện nên buộc anh K và chị D phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi đối khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh K, chị D theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, buộc bà L phải thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L giữ nguyên nội D kháng cáo và trình bày bổ sung: Hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm không có đơn yêu cầu công

chứng của bà Nguyễn Thị L là vi phạm quy định tại Điều 35 Luật công chứng. Vật bảo đảm nghĩa vụ dân sự là tài sản trên đất theo mô tả trong biên bản định giá tài sản là không đúng, không có trên thực tế và chưa được chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản dẫn đến việc Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm bị vô hiệu một phần. Mặt khác, đối với thủ tục ký kết hợp đồng tín dụng của anh K, chị D không tuân thủ quy định của pháp luật cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng, cụ thể là đã vi phạm các điều khoản về mục đích sử dụng vốn vay và điều kiện giải ngân nên chưa làm phát sinh trách nhiệm bảo lãnh của người thế chấp tài sản là bà Nguyễn Thị L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm vô hiệu và buộc Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội D: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của V và bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự quy định “*Thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Như vậy, kể từ ngày 13/3/2012, anh K ký khế ước nhận nợ 600.000.000 đồng đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Theo tài liệu, chứng cứ do V cung cấp thì ngày 13/6/2012 là thời điểm anh K trả nợ lãi lần cuối cùng cho Ngân hàng, V đã đôn đốc nhưng người vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 16/7/2012 nên xác định ngày 16/7/2012 là thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của V bị xâm phạm nhưng đến ngày 14/6/2017, Tòa án

mới nhận được đơn khởi kiện của Ngân hàng thì thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng của V đã hết, đồng thời bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị Kim D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đều yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng của V đã hết thời hiệu khởi kiện là chính xác. Mặt khác, Hợp đồng tín dụng số 594.1/HĐTD-V44/11 ngày 12/9/2011 giữa Ngân hàng V với anh K, chị D thể hiện mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động kinh doanh điện thoại, sim thẻ, linh phụ kiện điện thoại nhưng thực tế anh K, chị D không có giấy phép kinh doanh ngành nghề này và trong hồ sơ vay vốn cũng không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của anh K, chị D. Vì vậy, hợp đồng vay vốn ký kết giữa hai bên không đảm bảo điều kiện của hợp đồng kinh doanh thương mại nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp “Kiện đòi tài sản” là đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn V.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L:

[3.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 không vô hiệu, bởi: Về hình thức hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng hợp pháp, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Về nội dung hợp đồng, các điều khoản không trái pháp luật, bà L thừa nhận đã ký tên trong Hợp đồng thế chấp, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay và còn được chứng minh bằng kết luận giám định số 56/KLGĐ-KTHS của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình về chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị L trong các mẫu yêu cầu giám định nên không có việc lừa dối trong giao dịch này. Việc bà L cho rằng chỉ ký các văn bản vào một ngày, không ký tại Văn phòng công chứng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc này nên không có căn cứ để giải quyết. Theo bà L trình bày thì hồ sơ công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng vì không có phiếu yêu cầu công chứng của bà L, việc này Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Văn phòng công chứng cung cấp tài liệu này nhưng do Công chứng viên trực tiếp công chứng hợp đồng đã chết, tài liệu trong hồ sơ bị thiếu nên không thể cung cấp được. Tuy nhiên, việc thiếu phiếu yêu cầu công chứng của đương sự không phải là căn cứ để tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với giấy tờ

xác nhận về tình trạng hôn nhân của bà L, bà L cho rằng không phải chữ ký của bà L trong tài liệu đó, tuy nhiên các đương sự không cung cấp được bản chính tài liệu đó nên không thể giám định chữ ký của bà L, mặt khác giấy tờ xác nhận đó phù hợp với tình trạng hôn nhân thực tế của bà L và bà L cũng thừa nhận đã ly hôn chồng trước khi có thửa đất đó nên bản chất sự việc không thay đổi. Bà L còn cho rằng, bà chỉ thể chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có các tài sản trên đất theo như biên bản xem xét, thẩm định, định giá tài sản của Ngân hàng và biên bản mô tả tài sản trên đất không đúng dẫn đến việc định giá tài sản cao hơn so với giá trị thực của tài sản nên Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là vô hiệu về nội dung. Nhưng, tại Điều 318 Bộ luật Dân sự quy định: “3. *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Điều 325 Bộ luật Dân sự quy định: “1. *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Như vậy, trong trường hợp này mặc dù tài sản trên đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhưng vẫn được xác định là tài sản thế chấp. Việc xem xét, thẩm định, định giá chưa đúng với giá trị thực tế của tài sản bảo đảm không phải là căn cứ để tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[3.2] Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện bà Nguyễn Thị L, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà L. Tuy nhiên, đối với yêu cầu kiện đòi tài sản (là tiền nợ gốc) thì pháp luật không quy định thời hiệu khởi kiện nên không có căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là đúng pháp luật. Mặt khác, Hợp đồng thế chấp tài sản đã ghi rõ thời gian bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ ngày ký cho đến ngày 12/9/2021 nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 594/2011/BĐ ngày 12/9/2011 vẫn còn hiệu lực nên vẫn phải xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này của V. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị L về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện

đề đình chỉ giải quyết vụ án và yêu cầu V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – V không được chấp nên V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q và kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

1.1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 150; Điều 157; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ các điều 155, 280, 429, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các điều 355, 471, 474, 715, 716, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự 2014; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1.2. Tuyên xử:

1.2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V). Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) chi nhánh Thái Bình số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

1.2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) về đòi lãi số tiền 981.718.702 đồng (chín trăm tám mươi một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy trăm linh hai đồng).

1.2.3. Trường hợp anh K, chị D không trả được nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 144m² đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ tổ 7, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình,

có tứ cận: Bắc dài 11m giáp ngõ công, Nam dài 13,1m giáp đất ông Bính, Đông dài 11,9m giáp đất ông Thái, Tây dài 12,3m giáp ngõ công, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L và các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà mái bằng có diện tích 21,6m², 01 công trình phụ bán mái lợp tôn, diện tích 14,7m², lợp proximăng 6,67m², 01 mái hiên lợp tôn 14,1m² và 24,7m T bao dày 10cm, cao 1,8m.

1.2.4. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải tiếp tục trả hết nợ cho V.

1.2.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 41.451.561 đồng (bốn mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một nghìn năm trăm sáu mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 22.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, biên lai thu số 0006719 ngày 26/10/2017. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam còn phải nộp số tiền 19.051.561 đồng (mười chín triệu không trăm năm mươi một nghìn năm trăm sáu mươi một đồng).

Anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị Kim D phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết (đã thực hiện xong).

2. Về án phí: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng V đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0004778 ngày 05/6/2020 tại Chi cục Thi hành án thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình sang thi hành án phí cho V. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và Điều 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.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/6/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TA, THA thành phố Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Hà

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Hải Yên

Nguyễn Thị Kim Hằng

Đỗ Thị Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

