

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 24/2018/KDTM-PT
Ngày 26-6-2018
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 HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2018/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 413/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 539/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Kh, nơi cư trú: Tổ dân phố số 1, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Anh Trịnh Văn H, nơi cư trú: Tổ dân phố số 1C, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của của bà Phạm Thị Kh và anh Trịnh Văn H: Ông Bùi Xuân T, nơi cư trú: Tổ dân phố số 1C, phường A quận B, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 01 năm 2015 và văn ủy quyền ngày 09 tháng 01 năm 2015); có mặt;

3. Bà Vũ Thị H1, nơi cư trú: Tổ 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Bà Vũ Thị H2, nơi cư trú: Tổ 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của của bà Vũ Thị H2 và bà Vũ Thị H1: Ông Phạm Xuân Th, nơi cư trú: Tổ dân phố số 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 01 năm 2015 và văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2015), vắng mặt;

5. Chị Nguyễn Thu H, nơi cư trú: Tổ dân phố số 1, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng, có mặt;

Bị đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (tên viết tắt là BIDV) có trụ sở tại: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, phường D, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh: Số 320-322 Tô Hiệu, phường E, quận F, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Quang H, chức vụ: Trưởng phòng Phòng khách hàng doanh nghiệp, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền số 52/QĐ-BIDV.LT ngày 26 tháng 02 năm 2018); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tạ Ngọc B– Luật sư Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội thuộc Công ty Luật TNHH B; vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng G, có trụ sở tại: Số 7 Phan Chu Trinh, phường H, quận K, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

2. Anh Lê Tuấn A, nơi cư trú: Tổ Dân phố Số 1, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Tuấn A: Ông Bùi Xuân T, nơi cư trú: Tổ dân phố số 1C, phường A quận B, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 01 năm 2015 và văn ủy quyền ngày 09 tháng 01 năm 2015); có mặt;

3. Ông Phùng Văn N, nơi cư trú: Tổ 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Ông Phùng Văn Q, nơi cư trú: tổ 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Phùng Văn Q, ông Phùng Văn N: Ông Phạm Xuân Th, nơi cư trú: Tổ dân phố số 5, phường C, quận B, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 01 năm 2015 và văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2015); vắng mặt;

5. Bà Trần Thị D, nơi cư trú: Thôn Xa Vỹ, xã L, huyện N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

6. Ông Trần Văn H, nơi cư trú: Thôn Xa Vỹ, xã L, huyện N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

7. Bà Trần Thị H1, nơi cư trú: Thôn Xa Vỹ, xã L, huyện N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

8. Bà Trần Thị M, nơi cư trú: Thôn Xa Vỹ, xã L, huyện N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

9. Bà Trần Thị H2, nơi cư trú: Tổ 21, phường M, quận P, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

10. Bà Trần Thị L, nơi cư trú: Số 40/467 Khu Lũng Đông, phường Q, quận R, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

11. Bà Trần Thị N, nơi cư trú: Thôn Xa Vỹ, xã L, huyện N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

12. Ông Nguyễn Thanh Đ, nơi cư trú: Tổ dân phố số 3, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng; có mặt;

13. Công ty Cổ phần Đ, có trụ sở tại số 193 Phố Mới, xã S, Huyện T, Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ: Ông Nguyễn Thanh Ng, nơi cư trú: Số 259 đường Đà Nẵng, Quận V, Hải Phòng là người đại diện theo pháp luật của bị đơn; vắng mặt;

- Người kháng cáo:

1. Anh Trịnh Văn H, là nguyên đơn;

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 29 tháng 9 năm 2010, Ngân hàng và Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 3.500.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo hình thức thả nổi. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về nợ lãi chậm trả, nợ lãi quá hạn, phí phạt chậm trả lãi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản thế chấp của bên thứ ba theo các Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng công chứng G, gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010. Quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường A, Dương Kinh, Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSDĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị Kh.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0298.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 135d, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Lập, xã Tân Thành, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là quận B, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 686795, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00341/KT-23-Q1 ngày 29 tháng 12 năm 2005 cho người sử dụng đất là bà Vũ Thị H1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0299.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 135c, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Lập, xã Tân Thành, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là quận B, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ686 794, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00340/KT-23-Q1 ngày 29 tháng 12 năm 2005 cho người sử dụng là ông Phùng Văn Q.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 057706, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00376-KT-22-Q1 ngày 24 tháng 10 năm 2005 cho người sử dụng ông Trịnh Văn H.

Ngày 05 tháng 01 năm 2011, Ngân hàng và Công ty ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: N.C.0005.11/HĐTD. Theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty 7.500.000.000 đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD ngày 29 tháng 9 năm 2010). Hạn mức bảo lãnh hợp đồng không vượt quá 2.500.000.000 đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay đối với từng lần nhận nợ và lãi suất vay được quy định trong từng hợp đồng cụ thể. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản thế chấp của bên thứ ba, bao gồm các tài sản đã nêu ở trên với các phụ lục hợp đồng đều được công chứng tại Phòng công chứng G tương ứng là: Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số

0298.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0299.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011. Ngày 25 tháng 01 năm 2011, Ngân hàng và Công ty ký Phụ lục Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: N.C.0005.11/PLHĐTD. Theo đó, thống nhất sửa đổi hạn mức cấp tín dụng là 5.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay không vượt quá 5.000.000.000 đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD ngày 29 tháng 9 năm 2010). Sửa đổi về biện pháp bảo đảm như sau: Tài sản thế chấp của bên thứ ba như đã nêu có tổng giá trị tài sản thế chấp 7.395.800.000 đồng.

Theo các hợp đồng đã ký, ngày 01 tháng 10 năm 2010 Ngân hàng đã cho Công ty vay 3.500.000.000 đồng, ngày 08 tháng 01 năm 2011 cho Công ty vay 1.500.000.000 đồng. Tổng tiền vay là 5.000.000.000 đồng. Hết thời hạn vay, Công ty không trả nợ. Khoản vay 3.500.000.000 đồng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2011, khoản vay 1.500.000.000 đồng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 08 tháng 10 năm 2011. Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhiều lần nhưng Công ty không trả được nợ. Tính đến ngày 13 tháng 10 năm 2017 Công ty nợ Ngân hàng số tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 01 tháng 10 năm 2010 là: Nợ gốc 3.418.000.000 đồng, lãi 2.735.261.772 đồng, lãi quá hạn 1.268.325.783 đồng, tổng 7.421.587.555 đồng; nợ số tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 08 tháng 01 năm 2011 là: Nợ gốc 1.195.000.000 đồng, lãi 1.144.915.732 đồng, lãi quá hạn 459.144.580 đồng, tổng 2.799.060.312 đồng. Tổng khoản nợ của cả hai hợp đồng là 10.220.647.867 đồng.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018, Ngân hàng có văn bản đề nghị rút đơn khởi kiện đối với Công ty, nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 19 tháng 01 năm 2018.

Ông Bùi Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kh, anh Lê Tuấn A và anh Trịnh Văn H trình bày:

Bà Khảm chỉ thừa nhận có ký vào hợp đồng thế chấp còn các văn bản khác liên quan đến Ngân hàng bà Khảm không ký, trước khi ký bà không hỏi và Ngân hàng cũng không hỏi ý kiến của chị Hà mặc dù chị Hà là con dâu của bà ở cùng bà từ trước khi được cấp bìa đỏ. Anh Lê Tuấn A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh Trịnh Văn H chỉ thừa nhận có ký vào hợp đồng thế chấp còn các văn bản khác liên quan đến Ngân hàng anh Hưng không ký. Đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng thế chấp liên quan đến nhà đất của bà Khảm, liên quan đến đất của anh Hưng vô hiệu, trả lại bìa đỏ cho bà Khảm và anh Hưng.

Ông Nguyễn Xuân Thiêm là người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn Q và bà Vũ Thị H2, ông Phùng Văn N và bà Vũ Thị H1 trình bày:

Ông Phùng Văn Q có vợ là Vũ Thị H2, ông Phùng Văn N có vợ là Vũ Thị H1. Các ông bà nêu trên không ký vào bất cứ tài liệu giấy tờ gì liên quan đến việc thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Do vậy các ông bà không chấp nhận đề nghị phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng. Bà Huyền và bà Huy yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và trả lại bìa đỏ cho gia đình.

Trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại văn bản số 01/2015/VVN ngày 05 tháng 01 năm 2015 đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đ do bà Vũ Thúy Vân ký, không rõ chức vụ, không đóng dấu, thể hiện: “Chúng tôi xác định số tiền vay của Ngân hàng là đúng và vấn đề đang tiếp tục trả nợ bình thường, đều đặn. Chỉ có điều là trong lúc quá khó khăn chưa có tiền để trả nhiều một lúc - và cũng đã được Ngân hàng đồng ý trả từ từ, thu gom được đến đâu trả đến đó”. Người đại diện hợp pháp của Công ty không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Phòng công chứng số 1, thành phố Hải Phòng tại văn bản số 39/CV-CC ngày 08 tháng 5 năm 2017 do công chứng viên Trần Nguyên Bằng ký trình bày: “Về quá trình chứng nhận hợp đồng thế chấp: (...) Toàn bộ các hợp đồng thế chấp đã được ngân hàng soạn thảo sẵn và ký đóng dấu trước, sau đó giao cho cán bộ tín dụng mang đến Phòng công chứng để tổ chức cho các bên thế chấp và bên vay vốn ký để đi đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy nếu bên thế chấp cho rằng chữ ký giả thì chữ ký đó đã bị giả ngay khi lập hồ sơ vay vốn với ngân hàng, bên công chứng chỉ chứng kiến việc ký của các bên thế chấp và bên vay vốn vào hợp đồng thế chấp tại trụ sở phòng công chứng, không tham gia vào quá trình định giá, hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký trước tại nơi có tài sản hoặc tại trụ sở ngân hàng (chữ ký của các bên trong biên bản định giá, hợp đồng tín dụng đều ghi tại trụ sở ngân hàng); Về việc chứng nhận phụ lục hợp đồng: (...) Theo yêu cầu của ngân hàng (tại giấy đề nghị ngày 05 tháng 01 năm 2011 do giám đốc Nguyễn Quốc Tuấn ký ...) cũng như tin tưởng ở các bên nên công chứng viên chỉ đối chiếu chữ ký trong hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng tín dụng, biên bản tái định giá với chữ ký trong phụ lục hợp đồng thế chấp thấy giống nhau, do đó công chứng viên đã yêu cầu bên vay lên trụ sở phòng công chứng lập phiếu yêu cầu công chứng, ký và đóng dấu vào các phụ lục hợp đồng, công chứng viên ghi lời chứng chứng nhận, bên vay xuống văn thư nộp phí công chứng và đóng dấu trả hồ sơ. Năm 2013 cơ quan An ninh điều tra cũng đã nhiều lần làm việc với Phòng công chứng về 02 phụ lục của bà Khâm, ông Hưng, khi có kết quả giám định chữ ký của bà Khâm là in phun màu. Nên cơ quan An ninh Điều tra và Viện Kiểm sát thành phố cũng đã có văn bản kết luận về 02 phụ lục hợp đồng của bà Khâm, ông Hưng.

Ông Nguyễn Thanh Đ trình bày: Trước đây do tin tưởng ông Ngọc nên có mượn bìa đỏ của các gia đình cho ông Ngọc mượn để làm ăn, sau đó ông Ngọc không trả. Nay đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi của người có tài sản.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D, ông Trần Văn H, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị H2, bà Trần Thị L, bà Trần Thị N đều không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án số 02/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kh và chị Nguyễn Thu H, tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0297.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10.01/PLHDTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị Kh, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng, bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00269/QSDĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị Kh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị H2, tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0299.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0299.10.01/PLHDTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011 giữa bên thế chấp là ông Phùng Văn Q và bà Vũ Thị H2, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng, bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 686794, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00340/KT-23-Q1 ngày 29 tháng 12 năm 2005 cho người sử dụng là ông Phùng Văn Q.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị H1, tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0298.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0298.10.01/PLHDTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011 giữa bên thế chấp là bà Vũ Thị H1 và ông Phùng Văn N, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng, bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 686795, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

00341/KT-23-Q1 ngày 29 tháng 12 năm 2005 cho người sử dụng đất là bà Vũ Thị H1.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Trịnh Văn H, tuyên bố Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, giữa bên thế chấp là ông Trịnh Văn H, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng, bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 02 năm 2018, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giải quyết lại theo hướng Hợp đồng thế chấp số 0297.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 vô hiệu một phần. Phần tài sản của bà Phạm Thị Kh, ông Trần Văn Chương và ông Lê Tuấn A vẫn có hiệu lực và đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đ.

Ngày 05 tháng 02 năm 2018, anh Trịnh Văn H kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 vô hiệu và trả lại bìa đồ cho anh.

Người đại diện hợp pháp của anh Trịnh Văn H, bà Phạm Thị Kh, anh Lê Tuấn A trình bày quan điểm bảo vệ:

Ngân hàng đã không thực hiện đúng trình tự thế chấp, không có biên bản định giá tài sản ban đầu, không thẩm định xem xét tài sản thế chấp của hộ bà Khâm và của anh Hưng. Ngôi nhà trên đất của bà Khâm là nhà 03 tầng nhưng lại hợp đồng thế chấp lại ghi nhà 01 tầng mái tôn nên yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hai hợp đồng thế chấp của bà Khâm và anh Hưng đối với Ngân hàng vô hiệu. Trả lại bìa đồ cho hai gia đình.

Chị Nguyễn Thu H trình bày quan điểm bảo vệ:

Việc cho vay của Ngân hàng chỉ dựa trên giấy tờ không xác minh cụ thể, chị yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Do việc thế chấp vay nợ nhiều năm nay nên ảnh hưởng lớn đến gia đình chị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày quan điểm bảo vệ:

Ngày 29 tháng 9 năm 2010, bà Phạm Thị Kh, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Tuấn A, ông Trần Văn Chương đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: 0297.10/HDTTC3 với Chi nhánh Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là BIDV Lạch Tray) và Công ty Cổ phần Đ và được công chứng tại Phòng công chứng G, đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tn và mt quận B ngày 29/09/2010. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 1, xã Hải Thành, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ602327, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00269...QSDĐ/KT-22-Q1 do UBND huyện Kiến Thụy - thành phố Hải Phòng (nay là quận B, Hải Phòng) cấp ngày 25 tháng 11 năm 2004 đứng tên hộ bà Phạm Thị Kh. Khi kí hợp đồng thế chấp Ngân hàng chỉ căn cứ vào sổ hộ khẩu của gia đình bà Khảm, không thấy có tên chị Nguyễn Thu H và căn cứ vào lời khai của bà Khảm khai gia đình bà chỉ có ba người là bà, ông Chương và anh Tuấn Anh. Ngân hàng không xác minh tại địa phương xem tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ bà Khảm xem có ai đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung. Do vậy, căn cứ Điều 130 về giao dịch dân sự vô hiệu từng phần của Bộ luật Dân sự năm 2015, BIDV kháng cáo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị Kh, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là BIDV Lạch Tray), bên vay là Công ty CP đầu tư hỗ trợ phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ Hải Phòng vô hiệu một phần. Phần tài sản của bà Phạm Thị Kh, ông Trần Văn Chương và ông Lê Tuấn A vẫn có hiệu lực và đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đ tại BIDV Lạch Tray. Công ty Cổ phần Đ không trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng sẽ phát mại tài sản đảm bảo và trả lại cho chị Nguyễn Thu H $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản phát mại.

Ông Nguyễn Thanh Đ trình bày: Yêu cầu Tòa án giữa nguyên bản án sơ thẩm, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần khoản tiền để anh Hưng có điều kiện trả. Ông khẳng định không có việc tính toán, thẩm định tài sản. Việc ông Trương, anh Tuấn Anh ủy quyền cho bà Khảm ký thế chấp nhưng việc ký cũng phải đúng quy định của pháp luật. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng thế chấp và trả bìa đỏ cho gia đình bà Khảm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa. Các đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và sự điều khiển của Hội đồng xét xử tại phiên tòa.

Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng và của anh Hưng đều không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ: Bà Khảm và anh Hưng có cho ông Nguyễn Thanh Đ và ông Bùi Xuân T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba. Tuy nhiên, đối với phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 05 tháng 01 năm 2011 và biên bản tái định giá ngày 27 tháng 12 năm 2010, bà Khảm và anh Hưng không hề ký tên vào các tài liệu này. Bà Khảm, anh Hưng đã đề nghị được giám định chữ ký tại các tài liệu thế chấp tại ngân hàng. Các kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an thành phố Hải Phòng đã kết luận chữ ký của bà Khảm và anh Hưng tại phụ lục hợp

đồng thể chấp ngày 05 tháng 01 năm 2011 và biên bản tái định giá ngày 27 tháng 12 năm 2010 là giả mạo.

Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Kh và chị Nguyễn Thu H: Bà Khâm và chị Hà cho rằng việc bà Khâm ký hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất của hộ gia đình là không đúng, vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hà. Căn cứ tài liệu chị Hà cung cấp, chị Hà nhập khẩu vào hộ gia đình bà Khâm năm 2000 và vợ chồng chị Hà đóng góp phần lớn số tiền để xây dựng kiên cố nhà 03 tầng từ năm 2004 nhưng trong hợp đồng thế chấp không thể hiện mà lại thể hiện tài sản bảo lãnh là nhà tường gạch lợp ngói xi măng là không đúng thực tế. Chị Hà có tư cách là một thành viên của hộ gia đình bà Khâm, việc bà Khâm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HĐTC3 mà không có sự đồng ý của chị Nguyễn Thu H là vi phạm khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: “ Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Và vi phạm khoản 2, Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 hướng dẫn thi hành luật Đất đai: “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”. Mặt khác hợp đồng thế chấp không thể hiện đúng hiện trạng và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 là vô hiệu do vi phạm khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2, Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004.

Đối với yêu cầu của anh Trịnh Văn H: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/ HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba; biên bản định giá tài sản số 0300.10/BBĐG ngày 27 tháng 9 năm 2010 là có thật thể hiện ý chí của anh Hưng trong việc thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho BIDV đối với khoản vay của Công ty Cổ phần Đ. Do vậy, Hợp đồng thế chấp số 0300.10/ HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 không bị vô hiệu.

Vì những lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của BIDV và anh Trịnh Văn H, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

Tại phiên tòa, anh Hưng và Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ hai, ngày 18 tháng 01 năm 2018, người đại diện hợp pháp nguyên đơn có văn bản xin rút đơn khởi kiện để chuyển hồ sơ sang Cơ quan an ninh điều tra Công an thành phố Hải Phòng giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của Ngân hàng và căn cứ vào Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thay đổi địa vị tố tụng và xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trở thành nguyên đơn, Ngân hàng là bị đơn và Công ty Cổ phần Đ trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của luật. Tuy nhiên tại phần đầu Bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên vẫn xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự theo như Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên là chưa đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 vô hiệu một phần, thấy: Để đảm bảo cho khoản vay 3.500.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đ với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD ngày 29 tháng 9 năm 2010, bà Phạm Thị Kh được ủy quyền của ông Trần Văn Chương và anh Lê Anh Tuấn (hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 9 năm 2010) đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0297.10/HĐTC3 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 253m² và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng, mái tôn XM, tường gạch có diện tích xây dựng 253m² tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường A, Dương Kinh, Hải Phòng). Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B thể hiện toàn bộ diện tích đất được xây dựng là 01 nhà xây 03 tầng kiên cố và nhà bếp, công trình phụ. Từ năm 2003 đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Biên bản thẩm định phù hợp với lời khai của bà

Phạm Thị Kh, anh Lê Tuấn A và chị Nguyễn Thu H khai ngôi nhà 03 tầng được xây dựng trước khi gia đình bà Khâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngôi nhà 03 tầng trên đất là công sức đóng góp của chị Hà tạo dựng khoảng 80 - 90% giá trị ngôi nhà. Lời khai của bà Khâm, anh Tuấn Anh và chị Hà phù hợp với tài liệu do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được xác định chị Nguyễn Thu H kết hôn với anh Lê Tuấn A và về ở cùng với bà Khâm ông Chương vào năm 2000. Năm 2004, vợ chồng chị Hà góp tiền, công sức cùng vợ chồng bà Khâm xây nhà 03 tầng kiên cố và sau đó mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ để kết luận ngôi nhà 03 tầng đã được xây dựng trước thời điểm hộ bà Khâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiếu xem xét thẩm định tại chỗ của Ngân hàng lập ngày 27 tháng 9 năm 2014 lại ghi ngôi nhà nhà 01 tầng, mái tôn xi măng, tường gạch là không đúng hiện trạng sử dụng đất nên Hợp đồng thế chấp ngày 29 tháng 9 năm 2010 chỉ có thể chấp về quyền sử dụng đất mà không có thể chấp về tài sản gắn liền với đất. Và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSDD/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị Kh. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà Phạm Thị Kh xác nhận bà nhận ủy quyền của ông Chương và anh Tuấn Anh đã ký hợp đồng này với Ngân hàng. Lời khai của bà Khâm phù hợp với Kết luận giám định số 56/KKGD ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng kết luận chữ ký, chữ viết của bà Phạm Thị Kh tại Hợp đồng thế chấp là đúng.

[3] Theo khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất”. Tại thời điểm hộ bà Khâm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà Khâm đang có các thành viên sống chung và có quyền sử dụng đất chung là bà Khâm, ông Chương, anh Tuấn Anh và chị Hà. Do vậy, diện tích đất 253m² và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng là tài sản chung của bà Khâm, ông Chương, anh Tuấn Anh và chị Hà nên chị Hà có quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình. Khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Các thành viên trong hộ bà Khâm đều thống nhất trình bày khi bà Khâm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình với Ngân hàng đều không cho chị Hà biết. Giữa bà Khâm, ông Chương, anh Tuấn Anh và chị Hà không có thỏa thuận về quyền định đoạt tài sản chung nên theo quy định tại khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự về sở hữu chung của các thành viên gia đình như sau: “...Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký...thì phải có sự thỏa thuận

của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ...Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”. Trường hợp gia đình bà Khắm không có thỏa thuận về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung nên mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt quyền sở hữu của mình theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Dân sự cho nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 không được chị Hà biết việc thế chấp thì Hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực thi hành và các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 2.200.000.000đồng của Công ty Cổ phần Đ đối với Ngân hàng. Đối với ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 253m² không phải là tài sản thế chấp nhưng người sử dụng đất đồng thời là chủ tài sản gắn liền với đất nên theo quy định tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện nên khi Ngân hàng khởi kiện và có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được từ diện tích đất 253m² cần chia làm 04 phần bằng nhau, Ngân hàng có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà ¼ giá trị đất mà chị Hà được hưởng. Số tiền thu được sau khi phát mại ngôi nhà 03 tầng trên đất, Ngân hàng có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà 85% giá trị ngôi nhà. Tuy nhiên khi phát mại phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

[4] Xét kháng cáo của anh Trịnh Văn H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 vô hiệu: Tại **Kết luận giám định số 55/KLGD ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng** kết luận chữ ký và chữ viết trên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010, giữa bên thế chấp là anh Trịnh Văn H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng, bên vay là Công ty là chữ ký, chữ viết của anh Hưng. Mặt khác, anh Hưng cũng thừa nhận anh chỉ kí vào Hợp đồng thế chấp còn các tài liệu khác của Ngân hàng có liên quan đến việc thế chấp của anh, anh không ký. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Hưng độc thân chưa có vợ con, toàn bộ diện tích đất không có tài sản trên đất nên Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực giữa hai bên và các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 600.000.000đồng cùng các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng thế chấp của Công ty Cổ phần Đ đối với Ngân hàng khi Ngân hàng khởi kiện và có yêu cầu phát mại tài sản.

[5] Kèm theo Hợp đồng thế chấp trên là Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10.01/PLHDTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, giữa bên thế chấp là anh Trịnh Văn H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng, bên vay là Công ty đã có Kết luận giám định, xác định chữ ký và chữ viết trên không phải là chữ ký, chữ viết của anh Hưng nên Phụ lục hợp đồng thế chấp vi phạm Điều 389 của Bộ luật Dân sự về nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự và không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên phụ lục hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[6] Do Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 vẫn có hiệu lực thi hành nên yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hưng và bà Khâm không được chấp nhận.

[7] Từ nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Văn H, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, sửa Bản án sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Phạm Thị Kh là người cao tuổi nên được miễn án phí, chị Nguyễn Thu H, anh Trịnh Văn H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 342, Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 119; Điều 298, Điều 299, Điều 304 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 11 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Văn H.

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Sửa bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Văn H:

1.1. Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 giữa bên thế chấp là ông Trịnh Văn H, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty Cổ phần Đ có hiệu lực pháp luật. Các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 600.000.000 đồng và tiền lãi của Công ty Cổ phần Đ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện và có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp.

1.2. Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10.01/PLHDTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, giữa bên thế chấp là ông Trịnh Văn H, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 057706 ngày 24 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp cho người sử dụng ông Trịnh Văn H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kh và chị Nguyễn Thu H:

2.1. Hợp đồng thế chấp số T297.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010, giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị Kh, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty Cổ phần Đ có hiệu lực pháp luật. Các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 2.200.000.000 đồng và tiền lãi của Công ty Cổ phần Đ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện và có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp. Sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được từ diện tích đất 253m² sẽ chia làm 04 phần bằng nhau, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ

thanh toán cho chị Nguyễn Thu H $\frac{1}{4}$ giá trị đất mà chị Nguyễn Thu H được hưởng. Số tiền thu được sau khi phát mại ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 253m², Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà 85% giá trị ngôi nhà và khi phát mại phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

2.2. Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011, giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị Kh, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty Cổ phần Đ vô hiệu.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, ngày 25 tháng 11 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp cho hộ bà Phạm Thị Kh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Trả lại bà Phạm Thị Kh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005724, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Chị Nguyễn Thu H phải chịu 300.000(ba trăm nghìn) đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005727, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Anh Trịnh Văn H phải chịu 300.000(ba trăm nghìn) đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005728, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho bà Vũ Thị H2 số tiền tạm ứng án phí 300.000(ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005725, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho bà Vũ Thị H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000(ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005726, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 (năm tám triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010659, ngày 16 tháng 12

năm 2004 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, Ngân hàng được trả lại 57.000.000 (năm bảy triệu) đồng.

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

Anh Trịnh Văn H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả cho anh Hưng 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0008767 ngày 09 tháng 02 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần và Đầu tư phát triển Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần và Đầu tư phát triển Việt Nam tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0008764 ngày 08 tháng 02 năm 2018 và 57.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010659, ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, tổng cộng là 57.300.000 (năm bảy triệu ba trăm nghìn) đồng.

Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Diệp

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Hạnh Nguyễn Thị Thu Thủy

Đặng Hồ Điệp

