

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 90/2022/DS-PT

Ngày: 11/5/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2022/TLPT-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án sơ thẩm số 173/2021/DSST, ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐ-PT, ngày 18 tháng 3 năm 2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2022/QĐ-PT ngày 18/4/2022. giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T; trụ sở: Số 198 TQK, phường TTL, quận HH, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân Th – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc HM – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk; trụ sở: 06 HTĐ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Th1; địa chỉ: Km X, Quốc lộ Y, xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn L và bà Trần Thị Thúy Tr; địa chỉ: Số 17 HTN, phường AT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3.1. Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B; cùng trú tại: Số 36 VH, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T1; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Q và bà B: Luật sư Trương Hồng Đ và luật sư Đỗ Duy Kh – Luật sư thuộc Công ty Luật TN, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Lux B, số 02 ĐTT, phường NB, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng công chứng Đắk Lắk; địa chỉ: Số 121-123 Y, phường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Trần Thị Thúy Tr và ông Trần văn L vay vốn tại Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch TH, theo hợp đồng tín dụng số 112/05.18/VĐV/NHNT ngày 29/05/2018; GNN số 3 ngày 26/4/2019, số tiền vay: 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay: Kinh doanh dịch vụ cầm đồ; Khoản vay của bà Tr và ông L được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số 112/05.18/VĐV/HĐTC ngày 29/5/2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường AT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4001110202, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/3/2003 và phân thay đổi chủ sở hữu tài sản do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, xác nhận vào ngày 27/7/2012.

Tính đến ngày 25/11/2021, tổng số nợ của bà Tr và ông L là 3.219.405.996 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.540.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 470.367.476 đồng, Lãi quá hạn: 209.038.521 đồng.

Kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L thực hiện nghĩa vụ trả nợ và yêu cầu Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, bà Tr và ông L vẫn không thực hiện trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, cố tình trốn tránh, không hợp tác trong việc thanh toán nợ, Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B không phối hợp xử lý tài sản thế chấp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn lớn cho quá trình xử lý, thu nợ xấu của Ngân hàng, công tác thu hồi vốn nhà nước.

Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết:

Tuyên buộc bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk toàn bộ số tiền (tạm tính) đến ngày 25/11/2021 là: 3.219.405.996 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.540.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 470.367.476 đồng, lãi quá hạn = 209.038.521 đồng và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tuyên trong trường hợp bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân Hàng T thông qua Ngân Hàng T Chi nhánh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng bảo đảm số 112/05.18/VĐV/HĐTC ngày 29/05/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi chi phí hợp pháp, hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho Ngân Hàng T Chi nhánh Đắk Lắk. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân Hàng T Chi nhánh Đắk Lắk thì bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán

khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân Hàng T Chi nhánh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Q, bà B: Như tôi đã trình bày trên: Việc thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện có công chứng, chứng thực, thủ tục đã thực hiện đúng theo quy trình, không vi phạm quy định của nhà nước, nên nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của ông Q và bà B

*** Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, bà B: Bà Nguyễn Thị Kim T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B, là ông Trương Hồng Điền và ông Đỗ Duy Kh trình bày,**

Ngày 11/12/2014, Ông Trương Văn L và bà Trần Thị Thúy Tr có lập một văn bản là “Giấy mượn số đỏ” để mượn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 do bà Nguyễn Thị B đứng tên, tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B, thời hạn mượn là 05 năm để thế chấp Ngân hàng. Sau đó, Ông Trương Văn L, bà Trần Thị Thúy Tr có nhờ Ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị B ký Hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC ngày 29/5/2018 với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 nêu trên để đủ điều kiện vay ngân hàng, có tiền làm ăn và sẽ hoàn trả lại. Vì giúp con nên ông Q, bà B đã ký Hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC này mà chưa được đọc kỹ, cũng như chưa được Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk giải thích việc nếu ông L, bà Tr không thanh toán nợ theo Hợp đồng đã ký thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 của ông bà sẽ bị xử lý để thu hồi nợ.

Cho đến nay, đã hết thời hạn cho mượn nhưng ông L, bà Tr vẫn không có ý định hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 như đã hứa mà còn rút bớt các tài sản bảo đảm khác cho khoản vay tại Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk, chỉ còn tài sản của ông Q, bà B đã thế chấp là tài sản bảo đảm duy nhất còn lại. Cụ thể như sau:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 102/05.19/NHNT ngày 29/5/2019 của ông L và bà Tr thì có 03 tài sản bảo đảm, khi bà B lên gặp ông Phạm Ngọc H – Giám đốc Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk thì ông H có giải thích là nếu để quá hạn thì cả 03 tài sản đảm bảo đó đều đưa ra xử lý. Tài sản bảo đảm nào bán được trước thì sẽ trừ vào tiền nợ và giảm xuống nhưng không hiểu lý do vì sao Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk lại xử lý cho Ông Trương Văn L rút đi hai tài sản đảm bảo là (1) 01 tài sản là xe ô tô của ông L và bà Tr theo Hợp đồng thế chấp số 17/124/VĐV/HĐTC.01 ngày 25/05/2017 và (i) 01 tài sản hình thành từ vốn vay của ông L và bà Tr theo Hợp đồng thế chấp số 102/05.09/NVĐV/HĐTC ngày 29/05/2019 chỉ để lại một tài sản bảo đảm còn lại: (ii) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 theo Hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC của người thứ ba là ông Q, bà B và không có bất kỳ thông báo nào đối với ông Q, bà B (chủ sở hữu tài sản). Khi ông Q, bà B có Đơn tố cáo gửi Lãnh đạo Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk về việc Lãnh đạo Phòng giao dịch TH - Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk đã thiếu trách nhiệm, buông lỏng quản lý trong hoạt động cho vay, không kiểm tra giám sát việc sử dụng vốn vay thì ông Trần

Th1 (người đại diện theo ủy quyền tham gia tổ tụng của Ngân hàng T) có xuống nhà xin lỗi mong ông Q, bà B bỏ qua.

Ngoài ra, bà Trần Thị Thúy Tr còn được Phòng Giao dịch TH cấp hạn mức thẻ tín dụng là 30.000.000 đồng, dự nợ thẻ tại thời điểm ngày 10/4/2020 là 0 đồng được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC kèm Biên bản làm việc số 19/102/VĐV/PHTTDBL ngày 29/5/2019 và Hợp đồng thế chấp số 102/05.09/VĐV/HĐTC. Tuy nhiên, đối với Biên bản làm việc số 19/102/VĐV/PHTTDBL ngày 29/5/2019, Lãnh đạo Phòng Giao dịch TH đã lợi dụng sự thiếu cảnh giác của ông Q, bà B để tráo đổi tờ thứ nhất của Biên bản làm việc này vì không thể trong cùng một ngày mà Phòng Giao dịch TH ra 02 Biên bản làm việc với ông Q, bà B với hai nội dung khác nhau. Biên bản làm việc chính ngày 29/5/2019, ông Q và bà B vẫn còn giữ và ông Thăng đã gửi xe buýt về cho ông Q, bà B ký chứ không được làm việc trực tiếp nhưng có dấu ký nháy của ông Thăng.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC mà ông L và bà Tr nhờ ông Q, bà B ký nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay, cố tình trốn tránh và không hợp tác trong việc thanh toán nợ đối với Hợp đồng thế chấp này, dẫn đến Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk chuyển khoản vay thành nợ xấu từ ngày 16/4/2020 và giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 của ông Q, bà B làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hai ông bà.

Từ những lý do trên, nên ông Q và bà B đã có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 112/05.08/VĐV/HĐTC ngày 29/5/2018 bị vô hiệu do có yếu tố lừa dối từ người vay và vi phạm điều cấm của quy định pháp luật.

Tài sản thế chấp nêu trên là do Ông Trương Văn L và bà Trần Thị Thúy Tr đã mượn của bà Nguyễn Thị B, trong thời hạn là 05 năm (có viết giấy mượn đỏ) đề ngày 11/12/2014. Nay đã hết hạn mượn số đỏ, nên yêu cầu Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk trả lại cho ông Q, bà B bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 nêu trên.

*** Ý kiến của Văn phòng công chứng Đắk Lắk:**

Những người tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp đều tự nguyện yêu cầu công chứng. Văn phòng công chứng Đắk Lắk, đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc kỹ, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng.

Đối tượng giao dịch của Hợp đồng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 4001110202 do UBND Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2003 cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B ngày 27/07/2012. Văn phòng công chứng Đắk Lắk, đã kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng và khẳng định đối tượng của Văn bản thuộc trường hợp được phép công chứng, tài sản không bị ngăn chặn, không bị tranh chấp và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Nay ông Q và bà B yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản công chứng mà Văn phòng công chứng Đắk Lắk đã công chứng ngày 30/05/2018: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 1442, vô hiệu, là không có căn cứ. Đề nghị tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 173/2021/DSST, ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 144; 145; 146; 147; Điều 157; Điều 158; Điều 159; Điều 160; Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 232; Điều 235; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

* Tuyên xử

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng T;

1.1. Buộc bà Trần Thị Thúy Tr và Ông Trương Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T, thông qua Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch TH, tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 25/11/2021 là: 3.219.405.996đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.540.000 đồng. Nợ lãi trong hạn 470.367.476đồng, lãi quá hạn 209.038.521đồng. Và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng: 112/05.18/VĐV/NHNT ngày 29/05/2018, tính từ ngày 26/11/2021 cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ gốc.

1.2. Về tài sản thế chấp:

Sau khi bị đơn thanh toán xong nợ thì nguyên đơn có trách nhiệm xóa thế chấp và trả lại toàn bộ giấy tờ tài sản mà bị đơn đã thế chấp cụ thể là: Quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất tại phường AT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001110202 Do UBND Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2003, đã thay đổi chủ sở hữu tài sản do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, xác nhận vào ngày 27/07/2012, đứng tên bà Nguyễn Thị B.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng T, thông qua Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch TH, có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên, để thu hồi nợ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/12/2021, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Bà Nguyễn Thị Kim T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 112/05.18/VĐV/HĐTC ngày 29/5/2018 vô hiệu; Yêu cầu Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk trả lại cho Ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị B bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 4001110202 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/3/2003 và phần thay đổi chủ sở hữu tài sản do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận vào ngày 27/7/2012.

Theo Quyết định kháng nghị số 1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2021/DSST ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về sai phạm của Ngân hàng trong việc ký kết hợp đồng thế chấp: Thứ nhất, việc ký hợp đồng thế chấp căn nhà số 17/HTN có sự lừa dối, thể hiện qua việc bị đơn có làm giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05 năm nhưng tới thời hạn không trả; thứ 2: việc Ngân hàng cho ông Q bà B ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp là trái với quy định pháp luật; thứ 3: Khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng không giải thích quyền và nghĩa vụ cho ông Q bà B, vì không hiểu biết pháp luật nên ông Q bà B đã ký vào hợp đồng thế chấp; Ngoài ra còn vi phạm trong quá trình thẩm định, phê duyệt, quyết định cho vay, vi phạm nghiêm trọng trong việc xác lập giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng vay số 102/05.19/VĐV/NHNT năm 2019 của ông L bà Tr có liên quan tới ông Q bà B.

Về sai phạm của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng trong việc giải quyết vụ án như áp dụng sai quan hệ pháp luật; vi phạm việc tổng đạt văn bản, vi phạm trong việc thu thập cũng như đánh giá chứng cứ....

Từ những nhận định, phân tích trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp tranh luận và giữ nguyên quan điểm.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, có căn cứ về việc bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ số 17 HTN và đã chuyển sang sinh sống tại 23 HTN, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thực hiện tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng tại số nhà 17 HTN, như vậy bị đơn không nhận được văn bản tố tụng của Tòa án nên không tham gia làm việc được, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích của bị đơn. Vì vậy, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và kháng nghị số 1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2021/DSST, ngày 25/11/2021 thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Quyết định kháng nghị số

1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong hạn luật định nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS; Điều 463; 466 của BLDS là không đúng. Bởi lẽ, Ngân hàng T là tổ chức có đăng ký kinh doanh, ông L, bà Tr là cá nhân có đăng ký kinh doanh đã được cấp giấy chứng nhận doanh nghiệp/hộ gia đình số 40A8011378 do phòng KHTC thành phố B cấp ngày 12/01/2010, mục đích vay tiền để kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận được quy định tại khoản 1 Điều 30 của BLTTDS. Cấp sơ thẩm thụ lý án dân sự là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy: Ngày 29/5/2008, bà Tr, ông L ký hợp cho vay theo hạn mức số 112/05.18/VĐV/NHNT với Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk vay 2.750.000.000đ, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân. Tại Giấy nhận nợ số 3 cùng ngày 29/5/2008, bà Tr, ông L ký giấy nhận nợ 2.750.000.000đ, ngày giải ngân vốn cho vay là 26/4/2019, thời hạn cho vay 335 ngày, lãi suất 10,2%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, kỳ hạn trả gốc 15/4/2020, kỳ hạn trả nợ lãi 03 tháng/lần, ngày đến hạn lãi đầu tiên 26/7/2019. Biện pháp bảo đảm. Tại Điều 5 của hợp đồng hạn mức số 112/05.18/VĐV/NHNT: Thế chấp tài sản. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001110202; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 003224 do phòng CSGT Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/9/2012. Tổng giá trị tài sản thế chấp 5.349.750.000đ. Ngày 26/02/2020, ông L bà Tr trả một phần nợ và xin rút một phần tài sản thế chấp.

Tính đến ngày 25/11/2021, tổng số nợ của bà Tr và ông L là 3.219.405.996 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.540.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 470.367.476 đồng, Lãi quá hạn: 209.038.521 đồng.

Tại kết luận giám định số 80/KLGD-PC09 ngày 25/5/2021 của phòng kỹ thuật Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận:

Chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị Thúy Tr trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký và chữ viết đúng tên Trần Thị Thúy Tr trong các mẫu so sánh kí hiệu M1, M2 là do cùng một người viết ra. (BL 203)

Chữ ký và chữ viết của Ông Trương Văn L trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký và chữ viết đúng tên Trương Văn L trong các mẫu so sánh kí hiệu M3, M4 là do cùng một người viết ra. (BL 203).

Như vậy, việc ông L, bà Tr vay vốn tại Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch TH, theo hợp đồng hạn mức số 112/05.18/VĐV/NHNT ngày 29/05/2018 là có thật. Đến hạn ông L, bà Triệu không trả nợ theo cam kết. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông L, bà Triệu phải trả số tiền tạm tính đến ngày 25/11/2021 là: 3.219.405.996 đồng là có căn cứ, phù hợp với hợp đồng hạn mức số 112/05.18/VĐV/NHNT ngày 29/5/2008; Giấy

nhận nợ số 3 cùng ngày 29/5/2008, các khoản 14, 16 Điều 4; Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 463; 466; 468; 470 BLDS là phù hợp kết luận giám định số 80/KLGD-PC09 ngày 25/5/2021 của phòng kỹ thuật Công an tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp tài sản, thấy: Biện pháp bảo đảm các bên thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng hạn mức số 112/05.18/VĐV/NHNT: Thế chấp tài sản gồm:

1. Tài sản thứ nhất: Ngày 29/5/2018, vợ chồng ông Q, bà B ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 112/05.18/VĐV/HĐTC, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4001110202, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/3/2003 và phần thay đổi chủ sở hữu tài sản do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận vào ngày 27/7/2012 mang tên bà Nguyễn Thị B, giá trị tài sản bảo đảm 3.849.750.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Tại biên bản làm việc ngày 29/5/2019 giữa Ngân hàng với ông Q, bà B, các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung phần II điều 3 của hợp đồng hạn mức, giá trị tài sản bảo đảm là 4.997.350.000 đồng và tiếp tục dùng tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng hạn mức số 102/05.19/VĐV/NHNT ngày 29/5/2019.

Tài sản thứ 2: Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 17/124/VĐV/HĐTC.01, tài sản là 01 xe ô tô theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003224 do phòng CSGT Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/9/2012, nhãn hiệu Thaco, loại xe khách; giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm ngày ký hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Tại biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 29/5/2019 chiếc xe có giá trị 1.100.000.000đ. **Tổng giá trị tài sản thế chấp 5.349.750.000 đồng.**

Xét việc các bên ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện, được công chứng theo quy định và được đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng có hiệu lực. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Q, bà B có hiệu lực là có căn cứ.

[3] Xét kháng nghị của VKS, thấy rằng: Tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng hạn mức tín dụng gồm 2 tài sản. Trong đó, vợ chồng ông Q, bà B thừa nhận chữ ký trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 112/05.18/VĐV/HĐTC, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4001110202, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/3/2003 và phần thay đổi chủ sở hữu tài sản do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận vào ngày 27/7/2012 mang tên bà Nguyễn Thị B, giá trị tài sản bảo đảm 3.849.750.000 đồng là của ông Q, bà B. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Tại biên bản làm việc ngày 29/5/2019 giữa Ngân hàng với ông Q, bà B, các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung phần II điều 3 của hợp đồng hạn mức, giá trị tài sản bảo đảm là 4.997.350.000 đồng và tiếp tục dùng tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng hạn mức số 102/05.19/VĐV/NHNT ngày 29/5/2019 và hợp đồng hạn mức số 102/05.19/VĐV/NHNT ngày 29/5/2019 đã tắt toán xong, tài sản còn lại chiếc xe ô tô là tài sản thuộc sở hữu của chính ông L, bà Tr. Trong khi đã đến hạn trả nợ mặc dù ông L, bà Tr chưa trả hết nợ nhưng khi chưa có sự đồng ý của ông Q, bà B nhưng Ngân hàng trả lại chiếc xe cho ông L, bà Tr. Như vậy, việc Ngân hàng xuất tài sản bảo đảm là chiếc xe ô tô trả cho ông L, bà Tr là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông Q, bà B. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải xem xét phạm vi, nghĩa vụ đối với tỷ lệ phần trăm từng tài sản đã thế chấp, có như vậy mới bảo đảm được quyền

và nghĩa vụ của các bên và phù hợp với lẽ công bằng. Do cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các hợp đồng thế chấp, cấp phúc thẩm xem xét là vượt quá phạm vi giải quyết, tước mất quyền kháng cáo của đương sự nên cần chấp nhận một phần kháng nghị, cần hủy bản án sơ thẩm về phần xử hợp đồng thế chấp, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4] Xét kháng cáo của ông Q, bà B yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp 102/05.19/VĐV/NHNT ngày 29/5/2019 vô hiệu là không có căn cứ như nhận định và phân tích tại [2]. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm chưa xem xét và xử lý triệt để các tài sản bảo đảm trong hợp đồng hạn mức, hợp đồng thế chấp nên không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người liên quan, cần hủy một phần bản án đối với phần hợp đồng thế chấp, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Xét yêu cầu của ông Q, bà B về việc yêu cầu ông L, bà Tr trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4001110202. HĐXX thấy: Tại khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai quy định “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”, Ông Q, bà B thừa nhận với mục đích tạo điều kiện giúp con có vốn làm ăn nên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà B xác nhận ông Q là cán bộ hưu trí, bà B làm nghề kinh doanh. Do đó, có căn cứ xác định ông Q, bà B biết và buộc phải biết việc thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên “giấy mượn tài sản đề ngày 11/12/2014” giữa ông Q, bà B với ông L, bà Tr không có giá trị pháp lý nên không được chấp nhận. Đồng thời, ông Q bà B buộc phải biết khi đến thời hạn mà người vay không trả được nợ thì phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ

[5] Xét Bản án sơ thẩm tuyên: Sau khi bị đơn thanh toán xong nợ thì nguyên đơn có trách nhiệm xóa thế chấp và trả lại toàn bộ giấy tờ tài sản mà bị đơn đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đứng tên bà Nguyễn Thị B. Thấy rằng: Ông Q, bà B là chủ sở hữu hợp pháp tài sản thế chấp nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn có nghĩa vụ xóa thế chấp và trả lại giấy tờ tài sản thế chấp cho bị đơn là không phù hợp gây khó khăn cho công tác thi hành án và sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông Q bà B.

Từ những phân tích và nhận định trên cần chấp nhận một phần quyết định kháng nghị số 1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q, bà B. Cần hủy một phần Bản án sơ thẩm về phần hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Q, bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các chi phí tố tụng: Sẽ được xử lý sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 1335/ĐKNPT-VKS-DS, ngày 23/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị B.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 173/2021/DSST ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng T.

Buộc bà Trần Thị Thúy Tr, Ông Trương Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T, thông qua Ngân hàng T - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch TH, tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 25/11/2021 là: 3.219.405.996 đồng (Ba tỷ hai trăm mười chín triệu bốn trăm lẻ năm ngàn chín trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc 2.540.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu). Nợ lãi trong hạn 470.367.476 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm bảy mươi sáu đồng), lãi quá hạn 209.038.521 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu không trăm ba mươi tám ngàn năm trăm hai mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng: 112/05.18/VĐV/NHNT ngày 29/05/2018, tính từ ngày 26/11/2021 cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ gốc.

[2] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Buộc Ông Trương Văn L, bà Trần Thị Thúy Tr phải chịu 96.388.119 đồng (Chín mươi sáu triệu ba trăm tám mươi tám ngàn một trăm mười chín đồng) án phí sơ thẩm

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q, bà B mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0012009; số AA/2021/0012010 ngày 13/12/2021.

Về án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và chi phí tố tụng tiếp tục được xử lý, xem xét sau khi cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;

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

(đã ký)

- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Thanh Huyền