

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-PT

Ngày 09 - 01 - 2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại về tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Thăng.

Bà Võ Thị Thanh Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đỗ Thị Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09/01/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 33/2017/TLPT-KDTM ngày 06/11/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2017/QĐ-PT, ngày 24/11/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Xuân V, sinh năm: 1976.

Bà Hồ Thị Quỳnh N, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2016 - Có mặt).

- Bị đơn: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V).

Địa chỉ: Phố Q, phường M, quận X, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thụy Quỳnh N, sinh năm: 1982 và bà Quyền Thị T, sinh năm: 1981 – Nhân viên phòng tín dụng Ngân hàng TNHH MTV P– Chi nhánh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường P, phường Y, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2017 - Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV TMDV L.

Địa chỉ: Ấp G, xã U, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2016 - Có mặt).

2. Bà Hồ Quỳnh G, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Giao: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2016 - Có mặt).

3. Ông Trương Công C, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường O, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Xuân V, bà Hồ Thị Quỳnh N; bị đơn Ngân hàng TNHH MTV P.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu thì thấy đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có trách nhiệm thực hiện ngay các nghĩa vụ sau:

- Giao trả lại 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 746110, BO 746111, BO 746112, BO 855952, AG669650, AM 604790, AM 604788, AM 604791, BC 914078, AD 395674, AD 395676, AD 589919, BC 914077, AD 561238 và AD 627155 cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N.

- Cung cấp văn bản xóa thế chấp đối với 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 746110, BO 746111, BO 746112, BO 855952, AG669650, AM 604790, AM 604788, AM 604791, BC 914078, AD 395674, AD 395676, AD

589919, BC 914077, AĐ 561238 và AĐ 627155 cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N.

- Bồi thường 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N. Khoản tiền này ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N bị thiệt hại do bị phạt cọc cho ông Trương Công C do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2016.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số DNI/14/015, DNI/FBEF-AP/14/01/016, DNI/LC/FL/14/018 ngày 12/8/2014 nội dung vay là bên công ty L vay Ngân hàng với hạn mức cấp tín dụng là 4.400.000.000 đồng; 500.000 USD; 107. 843 USD; Thời hạn vay 60 tháng lãi xuất vay theo điều khoản của hợp đồng; mục đích vay theo điều khoản trong hợp đồng tín dụng. Tài sản thế chấp cho các khoản vay gồm những tài sản được liệt kê trong hợp đồng tín dụng nêu trên ngày 12/8/2014 và 02 hợp đồng thế chấp ngày 12/8/2014. Tại Văn phòng công chứng L tỉnh Đồng Nai.

Lý do khởi kiện Ngân hàng vì ông V, bà N thanh toán toàn bộ khoản vay vào ngày 08/01/2016 cho Ngân hàng, nhưng đến ngày 27/01/2016 Ngân hàng mới làm Biên bản thanh lý hợp đồng tín dụng cho ông V, Bà N và cho đến nay Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) - Chi nhánh Đồng Nai vẫn chưa làm thủ tục xóa thế chấp trả lại cho ông V, bà N 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi thanh toán xong toàn bộ tiền vay cho Ngân hàng vào ngày 08/01/2016, ông V, bà N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Công C ngày 28/01/2016 với nội dung hợp đồng đặt cọc là bà N, ông V nhận tiền đặt cọc 01 tỷ đồng của ông C đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất là 25.552,8 m² thuộc thửa 49,50,64 tờ bản đồ số 26 tại xã S, huyện T đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 746110, BO 746111, BO 746112 được UBND huyện T cấp ngày 22/01/2014 đứng tên ông Lê Xuân V, và bà Hồ Thị Quỳnh N. Giá chuyển nhượng là 2 tỷ 300 triệu đồng đặt cọc 01 tỷ đồng. Nội dung đặt cọc kể từ ngày 28/01/2016 trong vòng 25 ngày sau, ông V, bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, thì ông C sẽ giao 01 tỷ 300 triệu đồng còn lại cho bà N, ông V. Nếu đến hạn trên, ông V, bà N không làm hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả cho ông C số tiền cọc là 01 tỷ đồng và phải chịu thêm tiền phạt cọc là 01 tỷ đồng, còn nếu ông C vi phạm không chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc là 01 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc được chứng thực tại UBND xã S theo đúng quy định pháp luật. Nhưng do Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ giao trả lại những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông V, bà N do đó ngày 07/3/2016 ông V và bà N đã trả lại tiền cọc 01 tỷ đồng và phải chịu thêm tiền phạt cọc 01 tỷ đồng cho ông C do vi phạm hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng đất nêu trong hợp đồng đặt cọc. Do đó ông V và bà N yêu cầu Ngân hàng phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tài sản là số tiền 01 tỷ đồng tiền phạt cọc mà ông

V, bà N phải trả cho ông C từ việc không làm thủ tục xóa chấp theo đúng quy định pháp luật.

- *Đại diện ủy quyền của bị đơn Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) trình bày:* Ngân hàng trình bày lý do giữ những tài sản cụ thể là 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà N trong hợp đồng thế chấp ngày 12/8/2014 được nêu trong đơn khởi kiện, vì ông V, bà N là chủ sở hữu công ty L đồng thời ông V, bà N là cổ đông của công ty V. Ông V, bà N có trao đổi phương hướng trả nợ cho công ty V bằng tài sản của ông V, bà N và công ty L đứng ra trả nợ cho công ty V. Chứng cứ là các email và công văn ông V, bà N gửi cho Ngân hàng. Ngoài ra chủ tịch công ty V là ông Hồ S có đơn đề nghị Ngân hàng giữ lại tài sản của ông V, bà N, đồng thời ông S có đơn tố cáo ông V đến công an tỉnh Đồng Nai. Hiện nay công ty V còn nợ số tiền hơn 11 tỷ đồng và Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án huyện T.

Đối với yêu cầu bồi thường 01 tỷ đồng theo Ngân hàng thì không phải lỗi của Ngân hàng vì việc bà N, ông V đang thế chấp chưa được xóa thế chấp mà đã bán cho ông C, đó là không phải kết quả tất yếu dẫn đến thiệt hại của ông V, bà N.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công C trình bày:* Vào ngày 28/01/2016 ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông V, bà N với nội dung bà N, ông V nhận tiền cọc là 01 tỷ đồng của ông để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BO 746110, BO 746111, BO 746112 do UBND huyện T cấp ngày 30/8/2010 với diện tích 25.552.8 m² thửa số 49,50,64 tờ bản đồ 26 xã S, huyện T cho ông. Giá chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 2,3 tỷ đồng, số tiền còn lại hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là 25 ngày kể từ ngày đặt cọc đồng thời thỏa thuận nếu bên bà N, ông V vi phạm không chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc 01 tỷ đồng và chịu phạt 01 tỷ đồng, ngược lại nếu ông vi phạm không nhận chuyển nhượng tài sản trên thì bị mất tiền cọc. Sau 25 ngày ông V, bà N vẫn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết nên ông đã đơn phương hủy việc chuyển nhượng tài sản trên. Đến ngày 07/3/2016 ông V, bà N đã trả lại tiền cọc 01 tỷ đồng và chịu phạt cọc 01 tỷ đồng tổng cộng là 02 tỷ đồng cho ông.

Ông cho rằng mục đích ông đưa tiền cọc cho ông V và bà N là để thanh toán hợp đồng tín dụng trước hạn cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để chuyển nhượng cho ông vì thế giấy Thỏa thuận và giao nhận tiền đề ngày 07/01/2016 có ghi nội dung cụ thể là “Bên B đưa trước cho bên A 500.000.000 đồng để bên A thực hiện việc thanh toán các khoản tiền vay và lãi vay mà bên A dùng tài sản là 03 thửa đất nêu trên để thế chấp cho Ngân hàng V vào ngày 08/01/2016. Cả hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay sau khi bên A thanh toán xong tiền vay Ngân hàng”. Ông V, bà N

cho biết lý do không thực hiện việc chuyển nhượng được là vì Ngân hàng V chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hiện nay ông ở xa và bận công việc làm ăn, đồng thời ông không liên quan gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này nên ông có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Quỳnh G trình bày:* Ngân hàng V đã giải chấp hợp đồng thế chấp số DNI/14/015&DNI/FBEP-AP/14/01/016&DNI/LC/FL/14/018-02 cho bà Giao vào ngày 27/01/2016 là chậm trễ, tuy nhiên bà G không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà cho rằng Ngân hàng chưa làm thủ tục giải chấp cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật, lỗi này thuộc về Ngân hàng, gây thiệt hại về tài sản cho khách hàng, thực tế đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV TMDV L đại diện pháp luật bà Hồ Thị Quỳnh N trình bày:* Công ty L là một pháp nhân độc lập, do bà Hồ Thị Quỳnh N là người đại diện theo pháp luật. Bà N là người đại diện cho công ty L ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với tư cách công ty L ký kết, giao dịch với Ngân hàng V - chi nhánh Đồng Nai. Ông V không có tư cách pháp lý gì đối với công ty L. Những thư Email trao đổi với Ngân hàng của ông V đều không có giá trị pháp lý. Ông V có ý kiến và yêu cầu giống bà N như đã nêu trong đơn khởi kiện.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017, Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30; các Điều 91; 92; 96; 97; 147; 266; 271; 273; 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 468- Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 604; 605; 608; 715; 718; 719 - Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 03/2006/HĐTP-TATC ngày 08/7/2006; Pháp lệnh số 10/2009/PLUBTVQH12, ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N.

- Buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có nghĩa vụ giải chấp và xóa thế chấp hợp đồng thế chấp QSD đất DNI/14/015&DNI/FBEP-AP/14/01/016&DNI/LC/FL/14/018-01 và giao trả 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 746110, BO 746111, BO 746112, BO 855952, AG669650, AM 604790, AM 604788, AM 604791, BC 914078, AD 395674, AD 395676, AD 589919, BC 914077, AD 561238 và AD 627155 cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N. Cung cấp văn bản xóa thế chấp đối với 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho ông Lê Xuân V và Bà Hồ Thị Quỳnh N.

- Buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N.

2. Đối với chi phí tố tụng khác: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải chịu chi phí đo đạc 3.712.248 đồng, chi phí thẩm định tài sản

19.659.400 đồng. Ông V, bà N phải chịu chi phí đo đạc 1.591.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản 5.832.600 đồng và buộc Ngân hàng phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tạm ứng thẩm định tài sản 13.609.400 đồng và chi phí đo đạc 3.712.248 đồng.

Kể từ khi ông V, bà N có đơn yêu cầu thi hành án mà Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) chưa thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng còn phải chịu theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí:

- Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí phần bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Bà Nga, ông V còn phải nộp 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí phần bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 004941 ngày 14/3/2016 tại cơ quan thi hành án huyện T. Bà N, ông V còn phải nộp 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) án phí phần bồi thường thiệt hại về tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2017, của nguyên đơn ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N kháng cáo một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 12/9/2017, của bị đơn Ngân hàng TNHH MTV P kháng cáo toàn bộ bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 28/9/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng đặt cọc giữa ông V, bà N với ông Trương Công C vô hiệu ngay từ khi ký kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng TNHH MTV P bồi thường cho ông V, bà N số tiền 700.000.000 đồng là không có căn cứ. Việc bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp, xóa thế chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết, về áp dụng pháp luật và cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân V, bà Hồ Thị Quỳnh N, bị đơn Ngân hàng TNHH MTV P, kháng nghị của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Trương Công C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông C theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) trả lại 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ trong hợp đồng thế chấp số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01 ngày 12/8/2014 và làm thủ tục xóa chấp đối với những tài sản trên cho nguyên đơn:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018 ngày 12/8/2014 nội dung vay là bên công ty L vay ngân hàng với hạn mức cấp tín dụng là 4.400.000.000 đồng; 500.000 USD; 107. 843 USD; Thời hạn vay 60 tháng lãi xuất vay theo điều khoản của hợp đồng; mục đích vay nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động và chi phí hoạt động kinh doanh của công ty L được ghi rõ trong hợp đồng tín dụng. Tài sản thế chấp cho các khoản vay gồm những tài sản được liệt kê trong hợp đồng tín dụng nêu trên ngày 12/8/2014 và 02 hợp đồng thế chấp ngày 12/8/2014 tại Văn phòng công chứng L tỉnh Đồng Nai.

Ngày 01/8/2016, Công ty L đã thanh toán trước hạn toàn bộ khoản vay luân chuyển theo hợp đồng tín dụng số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018 ngày 12/8/2014 và ngày 27/01/2016 Ngân hàng V - Chi nhánh Đồng Nai lập biên bản thanh lý hợp đồng tín dụng số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018 ngày 12/8/2014 là có thật (Bút lục số 29). Tiếp theo Công ty L gửi 02 thông báo số 11/CV-LV ngày 05/01/2016 và số 12/CV-LV ngày 12/01/2016 về việc yêu cầu Ngân hàng thực hiện tất toán hợp đồng tín dụng nêu trên và giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên trong ngày 13/01/2016 và nêu rõ nếu chậm trễ thì Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng đến nay Ngân hàng chưa làm thủ tục tất toán và giải chấp các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01 và hợp đồng số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-02 ngày 12/8/2014. Đây là lỗi thuộc về Ngân hàng căn cứ vào điểm 5.5 của hợp đồng thế chấp ngày 12/8/2014 quy định cụ thể “Nếu, đến khi chấm dứt/đến hạn các khoản vay/hạn mức tín dụng, bên vay hoàn trả cho Ngân hàng toàn bộ số vốn vay gốc còn nợ và mọi khoản lãi vay và phí, hợp đồng thế chấp này sẽ được thanh lý, và Ngân hàng không còn có quyền gì đối với tài sản và sẽ hoàn trả lại toàn bộ các giấy tờ gốc cho bên vay” và tại khoản 5 Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định Quyền của bên thế chấp Quyền sử dụng đất “ Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp” và khoản 2 Điều 719 Bộ

luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất quy định “Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp”.

Phía bị đơn Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) cho rằng cần phải giữ các tài sản thế chấp của nguyên đơn là ông V và bà N là vì ông V và bà N là cổ đông của công ty V và có hứa là trả nợ cho công ty V và chủ tịch công ty V là ông Hồ S có đơn đề nghị Ngân hàng giữ lại tài sản của ông V và bà N, đồng thời ông Hồ S có đơn tố cáo ông V đến công an tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, công ty V còn nợ Ngân hàng và đang được Tòa án huyện T thụ lý, giải quyết. Những lý do Ngân hàng nêu ra là không có cơ sở vì: Công ty L và công ty V là 02 pháp nhân độc lập, người đại diện theo pháp luật của công ty L là Bà Hồ Thị Quỳnh N do đó ông V không có tư cách đại diện công ty L làm việc với Ngân hàng, những văn bản ông V trao đổi với Ngân hàng đều không có giá trị. Chủ tịch công ty V là ông Hồ S có quyền khởi kiện ông V bằng vụ án khác nếu có liên quan đến trách nhiệm của ông V đối với công ty V. Tài sản thế chấp để bảo lãnh cho hợp đồng tín dụng của công ty V là tài sản khác, không liên quan gì đến tài sản thế chấp bảo lãnh đối với hợp đồng tín dụng của công ty L. Do đó, việc ông Hồ S đề nghị Ngân hàng giữ lại tài sản của ông V, bà N là không đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc Ngân hàng không thực hiện tất toán và giải chấp đối với những tài sản thế chấp cho nguyên đơn với những lý do nêu trên là không có căn cứ và vi phạm quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận thời hạn Ngân hàng phải làm thủ tục xóa chấp cho khách hàng ngay sau khi khách hàng đã thanh toán toàn bộ khoản vay, lãi vay, phí cho Ngân hàng và hai bên ký thanh lý hợp đồng.

Trong trường hợp này, ngày 08/01/2016 bên nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ các khoản vay, lãi, phí đầy đủ cho Ngân hàng nhưng đến ngày 27/01/2016 Ngân hàng mới làm biên bản thanh lý hợp đồng tín dụng cho nguyên đơn và đến nay chưa thực hiện thủ tục giải chấp những tài sản thế chấp cho nguyên đơn. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xóa thế chấp những tài sản trên cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV P về phần này.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông V và bà N rút yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 855952 do nhầm lẫn vì Ngân hàng đã trả

giấy chứng nhận này cho ông bà vào tháng 12/2014 (trước khi khởi kiện). Vì vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm, buộc Ngân hàng TNHH MTV P có nghĩa vụ giải chấp và xóa thế chấp hợp đồng thế chấp QSD đất DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01; giao trả 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 746110, BO 746111, BO 746112, AG669650, AM 604790, AM 604788, AM 604791, BC 914078, AD 395674, AD 395676, AD 589919, BC 914077, AD 561238, AD 627155 cho ông Lê Xuân V, bà Hồ Thị Quỳnh N và cung cấp văn bản xóa thế chấp đối với 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho ông Lê Xuân V và Bà Hồ Thị Quỳnh N.

[3] Về việc nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải bồi thường thiệt hại về tài sản là 01 tỷ đồng:

Mặc dù Ngân hàng chưa thực hiện việc giải chấp các tài sản thế chấp theo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01 nhưng ngày 28/01/2016 bà N, ông V đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Công C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, 50, 64 tờ bản đồ số 26 xã S, huyện T, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 746110, BO 746111, BO 746112 (giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 1.000.000.000 đồng). Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông V, bà N với ông Trương Công C là vô hiệu do vi phạm điểm 4.6, 4.11 Điều 4 hợp đồng thế chấp số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01, vi phạm khoản 4 Điều 348, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do bị phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N, buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 700.000.000 đồng cho ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N theo mức độ lỗi của Ngân hàng 70%, lỗi của ông V và bà N 30% là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông V và bà N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV P về phần này, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Ngân hàng TNHH MTV P bồi thường thiệt hại về tài sản là 01 tỷ đồng.

[4] Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là thiếu sót. Vì vậy, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa bản án sơ thẩm, áp dụng bổ sung cho đầy đủ.

[5] Về cách tuyên: Hợp đồng thế chấp giữa ông V, bà N với Ngân hàng có số DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01 nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có nghĩa vụ giải chấp và xóa thế chấp hợp đồng thế chấp QSD đất DNI/14/015&DNI/FBEP-AP/14/01/016&DNI/LC/FL/14/018-01 là không chính xác. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa bản án sơ thẩm, tuyên lại cho đúng.

[6] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải chịu chi phí tố tụng là 6.050.000 đồng (đã nộp xong).

Bà N, ông V phải chịu chi phí tố tụng là 23.772.565 đồng (đã nộp xong).

[7]. Về án phí: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận số tiền là 2.000.000 đồng.

Bà N, ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản không được chấp nhận số tiền là 42.000.000 đồng.

Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V), bà N và ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 604; 605; 608; 715; 718; 719 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 03/2006/HĐTP-TATC ngày 08/7/2006; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N:

Buộc Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) có nghĩa vụ giải chấp và xóa thế chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất DNI/RC/14/015&DNI/FBEP-AP/14/016&DNI/LC/FL/14/018-01; giao trả 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 746110, BO 746111, BO 746112, AG669650, AM 604790, AM 604788, AM 604791, BC 914078, AD 395674, AD 395676, AD 589919, BC 914077, AD 561238, AD 627155 cho ông Lê Xuân V, bà Hồ Thị Quỳnh N và cung cấp văn bản xóa thế chấp đối với 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho ông Lê Xuân V, bà Hồ Thị Quỳnh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N về việc yêu cầu Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải chịu chi phí tố tụng là 6.050.000 đồng (đã nộp xong).

Ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N phải chịu chi phí tố tụng là 23.772.565 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Ngân hàng TNHH MTV P (Ngân hàng liên doanh V) phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 2.000.000 đồng án phí Ngân hàng TNHH MTV P phải nộp được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng Ngân hàng TNHH MTV P đã nộp theo biên lai thu số 005636 ngày 08/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông V và bà N đã nộp 10.500.000 đồng theo biên lai thu số 004941 ngày 14/3/2016 và 2.000.000 đồng theo các biên lai thu số 005640, 005641 ngày 15/9/2017, 005810 ngày 30/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ông Lê Xuân V và bà Hồ Thị Quỳnh N còn phải nộp tiếp 29.500.000đ (Hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí.

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, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bá Nhu