

Bản án số: 07/2022/KDTM-PT

Ngày: 05/5/2022

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản thừa kế*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huyền Cường;

Các thẩm phán:

1. Ông Phạm Văn Tuyền;

2. Ông Phùng Hải Hiệp.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Minh Tùng – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:* Ông Phạm Quốc Huy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2021/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST, ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3507/2022/QĐ-PT, ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N3;

Địa chỉ: Số A, đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Bá T1 – Giám đốc Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T13. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đỗ Duy H – Trưởng phòng Khách hàng, Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T13. Có mặt.

Địa chỉ: Số G (nay là số G), phố L, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T14.

Địa chỉ: Số nhà D, đường L, tổ A (nay là tổ A), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt T2 – Giám đốc. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Văn N, sinh năm 1958; bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số nhà D, đường L, tổ A (nay là tổ A), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Ông N vắng mặt, bà Đ vắng mặt.

2. Ông Lương Ngọc P, sinh năm 1948; bà Vũ Thị N1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số G, đường L, tổ A (nay là tổ E), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Ông P có mặt, bà N1 vắng mặt.

3. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1944; bà Tạ Thị T4, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số nhà G, phố L, tổ D (nay là tổ C), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Ông T3 có mặt, bà T4 vắng mặt.

4. Ông Đinh Văn K, sinh năm 1963; bà Lê Thị Hồng T5, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, phố L, tổ C (nay là tổ I), phường B, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Ông K có mặt, bà T5 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hữu L, Văn phòng Luật sư Phạm Hữu L và cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Số B, đường L, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần N3 (T14) là nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH T14 (gọi tắt là Công ty T14) bắt đầu quan hệ tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần N3- Chi nhánh T13 (gọi tắt là T14) từ năm 2009, được T14 cho vay vốn ngắn hạn kinh doanh các mặt hàng nông sản. Tính đến ngày 26/7/2020, Công ty T14 còn dư nợ T14 theo 03 Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 021/050/12/0000407/VCB-TB ngày 28/5/2012; Hạn mức cho vay: 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán chi phí kinh doanh hạt kê, lá thanh hao; Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn ghi trên giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay: Lãi trong hạn là lãi suất cho vay ngắn hạn theo thông báo lãi suất của T14 tại thời điểm rút vốn và cố định trong thời hạn hiệu lực của từng giấy nhận nợ. Lãi vay được tính trên số dư nợ thực tế nhân lãi suất cho vay tính theo tháng nhân số ngày vay thực tế chia 30 ngày, hoặc lãi suất cho vay tính theo năm nhân số ngày vay thực tế chia 360 ngày. Lãi quá hạn: Đối với nợ gốc quá hạn, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Đối với nợ lãi quá hạn, lãi suất quá hạn là 0% tháng. Số tiền Công ty T14 còn nợ theo Hợp đồng tín dụng 021/050/12/0000407/ VCB-TB ngày 28/5/2012 tính đến ngày 24/8/2020 là 669.653.320 đồng. Trong đó: Nợ gốc 7.230.191đồng, Nợ lãi trong hạn 532.144.705 đồng; Nợ lãi quá hạn 130.278.334 đồng.

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13/00000163/VCB-TB ngày 12/4/2013; Hạn mức cho vay: 2.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán

chi phí kinh doanh hạt kê xuất khẩu. Thời hạn cho vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn ghi trên giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay: Lãi trong hạn là lãi suất cho vay ngắn hạn theo thông báo lãi suất của T14 tại thời điểm rút vốn và cố định trong thời hạn hiệu lực của từng Giấy nhận nợ. Lãi vay được tính trên số dư nợ thực tế nhân với lãi suất cho vay tính theo tháng nhân số ngày vay thực tế chia 30 ngày, hoặc lãi suất cho vay tính theo năm nhân số ngày vay thực tế chia 360 ngày. Lãi quá hạn: Đối với nợ gốc quá hạn, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Số tiền Công ty T14 còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 021/050/13/00000163/ VCB-TB ngày 12/4/2013, tính đến ngày 24/8/2020 là 3.535.0734.900 đồng. Trong đó: Nợ gốc 1.355.100.000 đồng, N2 lãi trong hạn 1.476.137.467 đồng; Nợ lãi quá hạn 701.787.233 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/00000298/VCB-TB ngày 27/6/2013. Hạn mức cho vay: 8.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán chi phí kinh doanh hạt kê, lá thanh hao, bao tải đay. Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn ghi trên giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay: Lãi trong hạn là lãi suất cho vay ngắn hạn theo thông báo lãi suất của T14 tại thời điểm rút vốn và cố định trong thời hạn hiệu lực của từng giấy nhận nợ. Lãi vay được tính trên số dư nợ thực tế nhân lãi suất cho vay tính theo tháng nhân số ngày vay thực tế chia 30 ngày, hoặc lãi suất cho vay tính theo năm nhân số ngày vay thực tế chia 360 ngày. Lãi quá hạn: Đối với nợ gốc quá hạn, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Số tiền Công ty T14 còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 021/050/13/00000298/ VCB-TB ngày 27/6/2013, tính đến ngày 24/8/2020 là 16.300.192.300 đồng. Trong đó: Nợ gốc 7.990.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.684.812.264 đồng; Nợ lãi quá hạn 2.625.380.036 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 24/8/2020, Công ty T14 còn nợ T14 tổng cộng số tiền là 20.505.580.430 đồng. Trong đó: Nợ gốc 9.352.330.191 đồng; Nợ lãi trong hạn 7.694.901.326 đồng; Nợ lãi quá hạn 3.458.349.003 đồng (nợ lãi sẽ tiếp tục phát sinh đến thời điểm Công ty trả hết nợ gốc cho T14).

Khoản vay của Công ty T14 được đảm bảo một phần bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A, phố L, tổ C, phường B, thành phố T của ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00680/BX-TP do UBND thành phố T cấp ngày 28/11/2005. Quyền sử dụng 62,25m² đất (thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12); Mục đích sử dụng: Đất ở; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Tài sản gắn liền đất: một ngôi nhà 5 tầng, có diện tích sử dụng 311,25m². Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 100405/VCB- TP ngày 10/5/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PLHĐTC ngày 16/5/2012.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà D, đường L, tổ A, phường Q, thành phố T của ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y408020, vào sổ số 000623QSDĐ/QT/-TP/861/QĐ-UB do UBND thành phố T cấp ngày 16/11/2004;

Quyền sử dụng 63m² đất (thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10); Mục đích sử dụng: làm nhà ở; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Tài sản gắn liền đất: một ngôi nhà 02 tầng, có diện tích sử dụng 126m². Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.0672/VCB-TP ngày 13/10/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PLHĐTC ngày 16/5/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PLHĐTC ngày 20/12/2013.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà G, phố L, tổ D, phường K, thành phố T của ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA518169, vào sổ số CH00089/KB-TP do UBND thành phố T cấp ngày 05/4/2010; Quyền sử dụng đất 82,25m² (thửa đất số 49, tờ bản đồ số 29); Mục đích sử dụng: làm nhà ở; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Tài sản gắn liền đất: một ngôi nhà 02 tầng, có diện tích sử dụng 160m². Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 12. 5083/VCB- TP ngày 02/10/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PLHĐTC ngày 20/12/2013.

+ Đối với quyền sử dụng 83,5m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 01tầng diện tích 55m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2011 mang tên bà Trần Thị Thanh T6. Ngân hàng, bà T6 và bà B đã thống nhất xử lý tài sản thế chấp. Bà T6 và B đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, có công chứng chứng thực ngày 28/9/2016.

Kể từ khi khoản vay Công ty T14 quá hạn, T14 đã nhiều lần gửi thông báo đến Công ty T14 yêu cầu trả nợ, gửi thông báo nợ quá hạn, làm việc trực tiếp với Công ty T14 và các bên thế chấp để bàn biện pháp trả nợ nhưng đến tháng 9/2016 Công ty T14 mới phối hợp được 01 bên thế chấp bán xong tài sản của bà Trần Thị Thanh T6 trả cho Ngân hàng số tiền 643.900.000 đồng. Từ đó đến nay Công ty T14 và các bên thế chấp không trả được thêm một khoản nào nữa.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty T14 phải trả cho T14 toàn bộ nợ gốc, nợ lãi (lãi trong hạn và lãi quá hạn), phí phát sinh liên quan đến 03 Hợp đồng tín dụng đã ký giữa T14 và Công ty T14 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/8/2020, Công ty T14 còn nợ T14 tổng cộng số tiền là 20.505.580.430 đồng. Trong đó: Nợ gốc 9.352.330.191 đồng; Nợ lãi trong hạn 7.694.901.326 đồng; Nợ lãi quá hạn 3.458.349.003 đồng (nợ lãi sẽ tiếp tục phát sinh đến thời điểm Công ty trả hết nợ gốc cho T14).

2. Tuyên buộc Công ty T14 phải hoàn trả toàn bộ các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày Tòa ra bản án cho đến ngày thực tế Công ty T14 thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ của mình.

3. T7 nếu Công ty T14 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng T14 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản thế chấp tại VCBThái B của ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5, ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1, ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 nêu tại điểm 3 mục I của Đơn khởi kiện này để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

4. Tuyên nêu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo của ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5, ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1, ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 không đủ trả nợ cho T14 thì T14 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của Công ty T14 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

+ Về yêu cầu của ông N, bà Đ đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2004 mang tên ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1. Ý kiến của Ngân hàng không chấp nhận với yêu cầu độc lập nêu trên vì Hợp đồng thế chấp số 11.0672/VCB-TB ngày 13 tháng 10 năm 2011 ký giữa ông Lương Ngọc P, bà Vũ Thị N1 với T14 để Công ty T14 vay vốn Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

* Theo văn bản tự khai và lời khai của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Công ty TNHH T14, ông Lương ngọc P1 trình bày:

Trước đây, Công ty T14 do ông Lương Ngọc P làm giám đốc, đến ngày 03/8/2020 Sở K1 cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, thay đổi lần thứ 3, người đại diện theo pháp luật của Công ty T14 do ông Nguyễn Viết T2 làm giám đốc có giấy ủy quyền ngày 10/8/2020 cho ông Lương Ngọc P tham gia tố tụng giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP N3 và bị đơn là Công ty T14 do Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình thụ lý giải quyết. Với tư cách Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung và quan điểm như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2017 và tại phiên tòa VCB yêu cầu Công ty T14 phải thanh toán cho Ngân hàng T14 khoản nợ của 03 hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 24/8/2020 là 20.505.580.430 đồng. Trong đó: Nợ gốc 9.352.330.191 đồng; Nợ lãi trong hạn 7.694.901.326 đồng. Công ty T14 nhận thấy tổng số nợ gốc và lãi phát sinh của 03 hợp đồng tín dụng đến nay VCB yêu cầu Công ty T14 vay tiền có nghĩa vụ phải trả theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đại diện VCB là có cơ sở. Song hiện nay do Công ty T14 kinh doanh đang gặp khó khăn chưa có điều kiện thanh toán nợ cho Ngân hàng được, Công ty sẽ khắc phục trong thời gian tới để trả dần cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 9.353.325.980 đồng trong thời hạn 10 năm, kể từ năm 2021. Còn các khoản lãi phát sinh của tiền gốc, đề nghị Ngân hàng miễn giảm không thu nữa tạo điều kiện cho Công ty hoạt động.

Về tài sản của bên thứ 3 thế chấp Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của Công ty T14 gồm có:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1000405/VCB-TB ngày 10/5/2010 và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PL.HĐTC ngày 16/5/2012 giữa ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 với T14

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11.0672/VCB-TB ngày 13/10/2011 và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PL.HĐTC ngày 16/5/2012, phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 02 ngày 20/12/2013 giữa ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 với T14.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12.0583/VCB-TB ngày 02/10/2012 và phụ lục số 01 ngày 20/12/2013 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 với T14 .

Bị đơn Công ty T14 nhận thấy: Tất cả 3 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từng bên với T14 là những giao dịch dân sự độc lập được xác lập tại Điều 9.2.12 của Hợp đồng có ghi rõ: “Nghĩa vụ của bên Thế chấp đối với bên nhận thế chấp là độc lập, không phụ thuộc vào thỏa thuận của bên thế chấp với bên vay hoặc bất kỳ bên thứ ba nào”. Đây là giao dịch dân sự, ý chí của các bên thế chấp và nhận thế chấp đều chung lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó. Tuy nhiên khi giao kết hợp đồng đã không tuân thủ đầy đủ các điều khoản, điều kiện, hình thức và nội dung của Hợp đồng, không giải thích cụ thể những điều khoản không rõ ràng mà phía Ngân hàng S đưa vào nội dung của hợp đồng bất lợi cho bên thế chấp thế chấp tài sản. Ngân hàng cho Công ty T14 vay, ngoài số tiền vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp còn thỏa thuận với Công ty T14 cho vay không có tài sản thế chấp, thể hiện tại hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13/0000163 VCB-TB ngày 12/4/2013 vay 02 tỷ đồng và hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/ 00000298/VCB-TB ngày 17/6/2013 vay 08 tỷ đồng. Thực tế ngày 28/5/2012, Công ty T14 có ký vay của T14 08 tỷ đồng tại hợp đồng tín dụng số 021/050/12/0000407 được đảm bảo bằng tài sản của ông Đinh Văn K, bà Lê Thị Hồng T5, tài sản của ông Lương Ngọc P, bà Vũ Thị N1 và tài sản của bà Trần Thị Thanh T6 (tức P2). Tại thời điểm thực hiện hợp đồng này, ngày 04/8/2013, Công ty T14 còn dư nợ tại Ngân hàng 6.453.326.000 đồng nhưng Ngân hàng tiếp tục cho Công ty T14 10 tỷ đồng nữa tại Hợp đồng số 021/050/13/0000163 VCB-TB ngày 12/4/2013 và hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/00000298/VCB-TB ngày 17/6/2013. Khoản vay của 02 hợp đồng trên phần giá trị là rất lớn, vay không có tài sản đảm bảo. Để đạt được giao dịch cho vay này Ngân hàng đã liên tiếp yêu cầu bên thế chấp ký các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản bổ xung, nhưng không cho bên thế chấp biết việc Công ty vay khoản lớn, không có tài sản đảm bảo ở 02 hợp đồng tín dụng trên. Ngân hàng phải dựa vào các hợp đồng thế chấp tài sản của bên thế chấp để che dấu khoản vay tín chấp của Công ty T14 vì khoản vay của Công ty không có tài sản đảm bảo chỉ có Ngân hàng và Công ty T15 thống nhất với nhau được Ngân hàng chấp thuận. Tuy nhiên Ngân hàng cũng không muốn ghi vào hợp đồng tín dụng khoản vay tín chấp trên cho nên Ngân hàng phải dựa vào các hợp đồng thế chấp tài sản của các bên thế chấp để che giấu khoản vay không có tài sản của Công ty. Vì vậy các hợp đồng và phụ lục hợp đồng của các hợp đồng thế chấp tài sản là giả tạo. Quan điểm của Công ty T14 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu 03 hợp đồng thế chấp tài sản và các phụ lục hợp đồng kèm theo nêu trên.

Về Hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13/00000163/VCB- TB ngày 12/4/2013 Công ty T14 vay 02 tỷ đồng và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/00000298/VCB-TB ngày 27/6/2013 vay 08 tỷ đồng. Tổng giá trị 02 hợp đồng là 10 tỷ đồng. Hai hợp đồng tín dụng trên một phần không có tài sản bảo đảm còn một phần được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của ông K và bà T5,

ông T3 và bà T4, ông P và bà N1 và bà T6. Tại khoản 6.2 Điều 6 của 02 hợp đồng tín dụng trên có ghi rõ: “Khoản vay này được bảo đảm một phần bằng tài sản thế chấp”. Như vậy để bảo đảm cho 02 hợp đồng tín dụng có một phần tài sản thế chấp của 04 khối tài sản trên. Tuy nhiên giá trị của 04 tài sản thế chấp trên cơ sở xác định giá trị chỉ có 06 tỷ đồng. Trong khi trước đó Ngân hàng đã cho Công ty T14 vay 08 tỷ tại Hợp đồng hạn mức số 021/050/12/000407/ VCB -TB ngày 28/5/2012 đã sử dụng tài sản thế chấp trên để bảo đảm rồi trong đó còn nợ hơn 06 tỷ đồng chưa trả thì còn tài sản nào mà đảm bảo cho 02 khoản vay 02 tỷ đồng và 08 tỷ đồng nữa. Vì vậy, có căn cứ cho rằng: Tại khoản 6.2 Điều 6 của 02 hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13 /00000163/VCB-TB ngày 12/4/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/ 00000298/VCB-TB ngày 27/6/2013 đối tượng bảo đảm chỉ có một phần của 04 tài sản thế chấp nêu trên. Quan điểm của Công ty T14 đề nghị Tòa án căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005:

- Tuyên vô hiệu khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13/00000163/VCB- TB ngày 12/4/2013 khoản vay 02 tỷ đồng giữa T14 và Công ty T14.

- Tuyên vô hiệu khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/13/00000298/VCB –TB ngày 27/6/2013 khoản vay 08 tỷ đồng giữa T14 và Công ty T14.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xử lý bất kỳ tài sản nào của Công ty T14 để thu hồi nợ nếu việc xử lý các tài sản khác không đủ trả nợ cho Ngân hàng.

* Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Ngọc P, bà Vũ Thị N1 trình bày: Ngày 13/10/2011, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11.0672/VCB-TB với T14 làm tài sản đảm bảo cho Công ty T14 vay tiền của T14. Việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y408020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00623 QSDĐ/QT-TP/861/QĐ-UB do UBND thành phố T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 16/11/2004 với diện tích 63m2, giá trị thế chấp được hai bên thỏa thuận định giá căn cứ vào các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thời gian vừa qua khi Tòa án đang giải quyết vụ kiện giữa VCB với Công ty T14 thì ông Lương Văn N và bà Vũ Thị Đ có địa chỉ tại số nhà D, đường L, tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình có đơn yêu cầu đến Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00623 QSDĐ/QT-TP/861/QĐ-UB do UBND thành phố T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 16/11/2004 mang tên ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1. Liên quan đến việc này ông bà trình bày cụ thể như sau: Năm 1996, vợ chồng ông bà có thế chấp tài sản là giấy chuyển dịch trước bạ tài sản nhà và đất tại số D, đường L, tổ A, phường Q, thành phố T để vay Ngân hàng C2 số tiền là 250 triệu đồng. Ngày 01/5/1998 ông P bị cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh T bắt giam về tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và trốn thuế. Ngày 29/9/1999, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử tuyên ông P phạm tội “lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và xử

phạt mức án 17 năm tù giam . Ngày 26/4/2000, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao xét xử tuyên ông P không phạm tội “lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và hủy tội trốn thuế. Ngày 12/12/2003, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình quyết định đình chỉ điều tra tội trốn thuế. Như vậy ông Phi không phạm tội và tại thời điểm đó có Nghị quyết 388 về bồi thường cho người bị oan. Tuy nhiên, trong 03 năm ông P bị giam giữ, tài sản của ông bà là căn nhà số D, đường L, tổ A, phường Q, thành phố T bị các Cơ quan pháp luật kê biên phát mại bán cho vợ chồng ông Lương Văn N và bà Vũ Thị Đ với giá 74.000.000 đồng đến ngày 30/4/2001, ông N và bà Đ đã nộp đủ số tiền cho Ngân hàng Công thương tỉnh C2 đã trả lại giấy tờ đất cho bà N1. Do nhận thức pháp luật hạn chế, ông P nghĩ rằng theo nghị quyết 388 thì tài sản của người bị oan phải được trả lại cho chủ nên cuối năm 2004 vợ chồng ông P đã làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên, việc này ông bà không cho ông Lương Văn N và bà Vũ Thị Đ biết, đến nay anh em có mâu thuẫn không xử lý được với nhau, ông N bà Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông P, bà N1, để xử lý dứt điểm vụ này đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông bà sẽ nghiêm chỉnh thực hiện.

* Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 trình bày: Ngày 02/10/2012, ông T3, bà T4 có thể chấp nhà và quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng cho T14 để bảo đảm cho Công ty T14 vay vốn kinh doanh sản xuất. Tài sản là 01 nhà mái bằng hai tầng, tường gạch kết cấu bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín, diện tích sử dụng là 160m² toàn bộ nằm trên diện tích đất 85,5m² tại số nhà G, phố L, tổ D, phường K, thành phố T. Nhà đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA518169 do UBND thành phố T cấp ngày 05/4/2010 mang tên ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 và được tín dụng T14 định giá là 1.558.000.000 đồng . Do ông P hỏi mượn cho Công ty T14 vay vốn ngân hàng trong thời gian một năm, nhưng sau một năm kể từ ngày ký kết hợp đồng trên không thấy ông P trả giấy tờ nhà đất cho vợ chồng, ông T3 đã nhắc nhưng ông P xin khất vì chưa giải quyết xong việc bồi thường nhà nước đền bù cho ông P nên chưa có tiền trả ngân hàng để lấy bìa đỏ về. Vợ chồng ông chỉ hợp đồng với ngân hàng để ông P vay tiền, còn vay bao nhiêu, lãi suất thế nào vợ chồng ông không được thông báo nên không biết. Việc T14 ký kết các hợp đồng tín dụng với Công ty T14 nhưng không có sự thỏa thuận với gia đình ông và những người đồng thế chấp là trái nguyên tắc. Vì vậy ông T3 đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản của gia đình ông tại các hợp đồng tín dụng của Công ty T14 và Ngân hàng hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T3. Vợ chồng ông T3, bà T4 không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 trình bày: Ngày 10/5/2010, vợ chồng ông K, bà T5 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất số 100405/VCB-TB do chị Vũ Thị T8 là cán bộ khách hàng của T14 mang đến nhà vợ chồng ông ký, khi đó hợp đồng chưa có chữ ký của ngân hàng, theo đó bên thế chấp là vợ chồng ông K, bà T5 và bên nhận thế chấp là T14 để bảo đảm cho khoản vay vốn của Công ty T14 do ông Lương Ngọc P là giám đốc. Tài sản thế chấp là 01 nhà 05 tầng mái bằng kết cấu bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín có diện tích sử dụng 311,2m² xây trên diện tích đất là 62,25m² tại số A, phố L, tổ C, phường B, thành phố T. Nhà đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H00680/BX-TP do UBND thành phố T cấp ngày 28/11/2005 mang tên ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 được định giá trong hợp đồng thế chấp là 2.079.150.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, ông K và chị T8 đã trao đổi miệng với nhau nội dung vợ chồng ông K đồng ý giao tài sản khi khoản tiền vay tối đa là 1,5 tỷ đồng (bằng 70% giá trị ngôi nhà), theo đó đợt 01 vợ chồng ông K chỉ đồng ý cho công ty T14 vay tối đa số tiền 500 triệu đồng nếu vay tiếp và vượt quá số tiền trên thì phải được sự đồng ý của vợ chồng ông K, việc thỏa thuận thể hiện trong biên bản giao nhận hồ sơ tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh để bàn giao giấy tờ nhà đất ngày 21/5/2010 chữ chị T8 có viết “ bảo lãnh cho Công ty TNHH T14 đợt 01 với giá trị tiền vay là 500 triệu đồng” vì đã thống nhất nên ông K đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

Tháng 8/2011, có nhu cầu sử dụng vốn, ông K gọi điện thoại cho chị T8 đề xuất vay thêm cho cá nhân ông K số tiền 01 tỷ đồng trong khối tài sản vợ chồng ông đã thế chấp đảm bảo khoản vay của Công ty T14, chị T8 đồng ý và nói nếu cần vay phải nhờ qua ông P đại diện cho Công ty T14 để làm thủ tục vay tiền, sau khi hoàn tất thủ tục vay ông P sẽ đưa tiền vay lại cho ông K và việc này chị T8 đã báo cáo và lãnh đạo đã đồng ý vì khoản vay thêm này vẫn nằm trong hạn mức. Thủ tục vay giữa ông P và Ngân hàng ông K không biết, sau đó mấy ngày ông P gặp và đưa cho ông K số tiền 700 triệu đồng, còn 300 triệu đồng ông P đặt vấn đề cho Công ty T14 vay lại, ông K đồng ý cho Công ty T14 vay số tiền trên. Như vậy, đến thời điểm tháng 8/2011 vợ chồng ông K chỉ đồng ý cho Công ty T14 vay số tiền tối đa là 1,5 tỷ đồng theo thỏa thuận, trong đó thực tế Công ty T14 vay số tiền 800 triệu đồng, cá nhân ông K đã vay là 700 triệu đồng. Đến ngày 16/01/2012 do không còn nhu cầu sử dụng, ông K đã mang số tiền 700 triệu đồng đến Ngân hàng gặp chị T8 để trả lại khoản vay cá nhân trước đó (tháng 8/2011), chị T8 nói Công ty T14 đứng tên vay, nay nếu trả thì Công ty T14 phải đứng tên trả, ông K đã gọi cho ông P đến viết giấy ủy nhiệm chi để ông K làm thủ tục nộp tiền, ngay sau đó ông K trực tiếp nộp số tiền 700 triệu đồng tại Ngân hàng. Trước khi nộp 700 triệu đồng ông K có nói với chị T8 phải xác nhận cho ông K số tiền bảo đảm cho Công ty T14 vay tối đa không quá 800 triệu đồng, chị T8 đã viết xác nhận vào mặt sau tờ giấy ủy nhiệm chi với nội dung “Ngày 16/01/2012 ông K đã trả nợ vào tài khoản vay của Công ty T14, công ty T14 không được sử dụng số tiền vay, cán bộ khách hàng cam kết sẽ không cho Công ty T14 sử dụng số tiền 700 triệu đồng trên vào mục đích vay của Công ty, anh K chỉ bảo lãnh cho Công ty T14 vay 800 triệu đồng”. Vì chị T8 đồng ý viết nội dung trên nên ông K đã nộp số tiền 700 triệu đồng và có yêu cầu chị T8 xác nhận.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 100405/VCB-TB và phụ lục Hợp đồng, ông K xác định từ trang 01 đến trang 07 vợ chồng ông có ký chân trang, riêng trang 08 cả hai vợ chồng cùng ký, ghi rõ họ tên vào bên thế chấp tài sản, nhưng trong Hợp đồng thế chấp Ngân hàng giao nộp cho Tòa án thì từ trang 01-07 không có chữ ký chân trang của vợ chồng ông. Ông K cho rằng Ngân hàng đã thay toàn bộ trang 01-07 của Hợp đồng, lý do vì sao thì ông K không biết. Về lời chứng của Công chứng viên đính kèm Hợp đồng đề ngày 20/5/2010 sau khi được Tòa án cung cấp cho ông bản photo Hợp đồng thì mới biết có lời chứng của công chứng viên. Theo ông K quá trình ký kết Hợp đồng thế chấp vợ chồng ông không đến Văn phòng C1, không biết công chứng viên ông Phạm Bá T9. Sau khi ký Hợp đồng trên, Ngân hàng không giao Hợp đồng cho vợ chồng ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của VCB với Công ty T14, quan điểm ông K : Vợ chồng ông đã dùng tài sản của mình bảo đảm cho Công ty T14 vay tiền, khi bàn giao tài sản từ ngày 21/5/2010 (thể hiện bằng văn bản bàn giao tài sản do Cán bộ khách hàng Vũ Thị T8 làm đại diện ngân hàng ký). Nhưng trong Đơn khởi kiện của T14 không có phần đó, chỉ có khởi kiện Hợp đồng từ năm 2012 trở đi. Như vậy, Công ty T14 đã 02 lần giao kết và đã tất toán xong (2010-2011), (2011-2012). Theo điều khoản trong hợp đồng số 1000405 (Điều 13.2.1) Hợp đồng này đã 02 lần hết hạn nhưng T14 không thông tin cho ông bà biết mà vẫn để tài sản bảo đảm cho Công ty T14 vay tiếp. Như vậy, ông K không có trách nhiệm bảo lãnh theo đơn khởi kiện của Ngân hàng.

Ông K, bà T5 cho rằng tài sản của vợ chồng ông ngân hàng đã hết quyền khởi kiện vì khi ngân hàng thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm từ tháng 8/2013 mà đến ngày 31/5/2017 mới khởi kiện đã quá thời hạn 02 năm.

* Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N, bà Vũ Thị Đ1 và ông Phạm Hữu L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà Đ1 trình bày: Ông Lương Văn N là em trai ruột của ông Lương Ngọc P. Ông N cho rằng tài sản thế chấp nhà đất ở số nhà D, đường L, Tổ A, phường Q, TP T mang tên ông P, bà N1 có nguồn gốc như sau: Tháng 10/1981, ông N có chung tiền cùng ông Lương Ngọc P (mỗi người ½) mua một căn nhà tạm trên thửa đất có diện tích 63m² của ông Hoàng Xuân T10 và bà Nguyễn Thị L1 (ông bà hiện đã chết) với giá khoảng 18.000 đồng. Khi đó nhà đất trên có địa chỉ là Số B, Tổ A, phường K, thị xã T, khoảng 2-3 năm sau do thay đổi địa giới hành chính nên đã đổi sang địa chỉ là Số nhà B, Tổ B, phường Q, và hiện tại nhà đất trên có địa chỉ là số nhà D, đường L, Tổ A, phường Q. Quá trình mua bán vì là anh em ruột nên toàn bộ việc mua bán nhà đất đều là do ông P trực tiếp đứng ra giao dịch. Khi đó, anh em đều chưa xây dựng gia đình, đến năm 1982 ông P lấy vợ, năm 1983 ông N lấy vợ. Khoảng cuối năm 1983 ông và ông P cùng góp tiền để phá nhà cũ xây lại nhà cấp 4 trên thửa đất đã mua chung, vì khi đó ông và ông P đều đã có gia đình riêng nên xây dựng 02 gian nhà riêng biệt trên cùng một thửa đất và thống nhất nhà ông là Số nhà B, nhà ông P là Số nhà 28A. Tháng 7/1984 vợ chồng ông P chuyển đi ở nơi khác, không có nhu cầu sử dụng nhà đất nên vợ chồng P, bà N1 đã bán phần nhà đất

đang sử dụng cho ông bà, ông bà không nhớ mua bao nhiêu tiền. Quá trình mua bán, ông P bà N1 có viết giấy bán nhà đất, giấy tờ mua bán đã thất lạc. Việc mua bán này ông có báo cáo tổ dân phố, chính quyền địa phương và ngày 14/7/1984 có đơn xin chuyển tên nhà ở, có xác nhận của UBND phường Q gửi UBND thị xã, phòng quản lý nhà đất thị xã và UBND phường Q. Ngày 20/9/1984 đại diện UBND phường Q đã xuống nhà ông bà lập Biên bản kiểm tra việc sử dụng nhà đất và đề nghị UBND thị xã và phòng quản lý nhà ở xét làm thủ tục chuyển dịch. Kể từ thời điểm đó vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ nhà đất trên, năm 2001, ông bà đã xây dựng, cải tạo lại nhà như hiện tại, nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển dịch sang tên nhà đất.

Năm 1998, ông P bị bắt tạm giam, quá trình xét xử ông P, vợ chồng ông bà không tham gia nên không biết nội dung, chỉ biết Tòa sơ thẩm kết án ông P 17 năm tù giam, sau khi xét xử phúc thẩm ông P đã được tuyên không phạm tội và được trả tự do. Do trước đó ông P thế chấp giấy tờ nhà đất vay tiền của Ngân hàng C2, căn cứ nội dung bản án số 712/HSPT ngày 25, 26 tháng 4 năm 2000 của Tòa Phúc thẩm TAND Tối cao, vào tháng 7/2000 Ngân hàng Công thương tỉnh C2 đã thành lập Hội đồng định giá, phát mại tài sản đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng của Công ty K2 (do ông P làm giám đốc) để thu hồi nợ trả Ngân hàng. Trong sổ tài sản Hội đồng đã kê biên, phát mại có ngôi nhà số B, tổ A, phường Q. Sau khi biết thông tin trên, ông N đã trình bày với đại diện Ngân hàng là nhà đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà, nhưng không xuất trình thủ tục mua bán nhà đất trên nên không có căn cứ gì chứng minh. Do vậy, ông bà phải chấp nhận nộp tiền mua lại nhà đất trên sau khi Hội đồng đã phát mại với giá là 74,5 triệu đồng. Sau khi thanh toán đủ tiền, ngày 24 tháng 4 năm 2001 Ngân hàng Công thương đã ra Thông báo số 72/HNCT-TB gửi UBND phường Q, thị xã T, tỉnh Thái Bình về việc trả nợ Ngân hàng và đề nghị UBND phường tạo điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông bà, việc mua bán trên là hoàn toàn ngay tình, đúng pháp luật. Đến tháng 5/2017, ông N đến UBND phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình để làm thủ tục cấp bìa đỏ nhà đất trên thì được biết năm 2004 UBND thành phố T, tỉnh Thái Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất trên cho vợ chồng ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1. Do quá bất ngờ, về hỏi lại thì ông P nói nhà đất trên là của ông P, bà N1. Ngày 21/12/2017 ông bà đã nộp Đơn khởi kiện về việc tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, nhưng sau đó ông rút đơn đề anh em tìm cách tự giải quyết. Nay VCB khởi kiện Công ty T14 (do ông P làm giám đốc) về tranh chấp hợp đồng tín dụng mà Tòa án đang giải quyết liên quan đến tài sản nhà đất của ông bà do vợ chồng ông P, bà N1 mang thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T14. Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập. Ông N, bà Đ1 yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y408020, vào sổ số 00623/QSDD/QT-UB ngày 16/11/2004 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1. Lý do ông P tự ý lấy giấy tờ đất làm thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P, bà N1 mang thế chấp cho T14 để Công ty T14 vay tiền, trong đó nhà đất này là tài sản vợ chồng ông N, bà Đ1 đã nộp tiền mua phát mại của Ngân hàng C2 đã xâm phạm đến

quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông. Đồng thời ông N, bà Đ1 yêu cầu bổ sung đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 11.0672/VCB-TB ngày 13/10/2011, phụ lục hợp đồng số 01/PL.HĐTC ngày 16/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 02/PL/HĐTC ngày 20/12/2013 giữa T14 và ông P, bà N1 là vô hiệu. Ngoài ra ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả nào khác nếu Tòa án chấp nhận tuyên bố hợp đồng thế chấp trên vô hiệu.

* Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố T, ông Phạm Đình T11 - Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường thành phố T trình bày: Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ liên quan vụ án thấy: Ngày 16/11/2004, Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00623/QSĐĐ/QT/861/QĐ - UB cho ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 về quy trình, thủ tục đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình làm việc tại Tòa án được biết vào năm 2001 Ngân hàng C2 đã tổ chức phát mại cho ông N, bà Đ1 mua nhà đất mà ông P đã thế chấp cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án xem xét việc phát mại tài sản trên nếu đã thực hiện đúng quy định pháp luật thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố sẽ xem xét tham mưu UBND thành phố thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P, bà N1.

* Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T12, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Xuân T12 trình bày: Văn phòng công chứng đã nhận được thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập số 12/TBTL - TA ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Văn phòng C3) có quan điểm về vụ án như sau: Đối với yêu cầu độc lập của ông Lương Văn N, bà Vũ Thị Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00623/QSĐĐ/QT/861/QĐ - UB do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 16/11/2004 cho ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 11.0672/VCB - TB ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PL - HĐTC ngày 16/5/2012, phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 02/PL- HĐTC ngày 20/12/2013 giữa ông Lương Ngọc P, bà Vũ Thị N1 và T14 là vô hiệu. Về Công chứng hợp đồng thế chấp tài sản trên, thời điểm đó ông Phạm Bá T9 là trưởng Văn phòng C1 đồng thời là Công chứng viên công chứng hợp đồng trên và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 100405/VCB - TB của ông Đình Văn K, bà Lê Thị Hồng T5. Đến tháng 12/2014, ông T9 nghỉ không làm nữa, ông T12 là người tiếp quản toàn bộ hồ sơ, tài liệu và làm Trưởng văn phòng C1, đến năm 2016 đổi tên thành Văn p Công chứng Nguyễn Xuân T12. Về yêu cầu độc lập của ông N, bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay hồ sơ công chứng số 47 ngày 20/5/2010 đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đình Văn K, bà Lê Thị Hồng T5 do hồ sơ công chứng đã lâu, văn phòng có sự thay đổi về trụ sở làm việc nên hiện nay hồ sơ công chứng trên bị thất lạc, không tìm thấy. Theo khoản 3 Điều 36 Luật công chứng năm 2006 quy định chỉ cần người yêu cầu công chứng ký từng trang hợp đồng, người khác không cần ký từng trang của hợp đồng.

* Tại biên bản làm việc ngày 25/6/2019 chị Vũ Thị T8 - Phó phòng G (nguyên cán bộ khách hàng Ngân hàng T14- Chi nhánh T13) trình bày: Từ năm 2009 đến tháng 8/2012 chị T8 công tác tại Phòng khách hàng T14 được giao phụ trách hồ sơ vay vốn của Công ty T14. Khi chị T8 phụ trách, năm 2009 Công ty T14 bắt đầu vay vốn tại VCB T, lúc đó mới có một tài sản thế chấp là nhà đất của ông Đinh Văn K, bà Lê Thị Hồng T5 đảm bảo cho khoản vay của Công ty T14. Đến thời hạn trả nợ Công ty T14 đã tắt toán xong khoản vay năm 2009 và T14 đã giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà T5.

Đến tháng 5/2010, Công ty T14 tiếp tục vay vốn tại T14. Để đảm bảo khoản vay 8.000.000.000 đồng, Công ty T14 đã sử dụng 03 tài sản thế chấp là tài sản của ông Lương Ngọc P, bà Vũ Thị N1; tài sản của bà Trần Thị Thanh T6 và tài sản của ông Đinh Văn K, bà Lê Thị Hồng T5. Trong đó, ông K, bà T5 đã ký hợp đồng thế chấp số 100405/VCB-TB và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/5/2012 (tại bút lục 130-131). Tháng 8/2012, chị T8 chuyển đi, khoản nợ của Công ty T14 theo hợp đồng hạn mức là 8.000.000.000 đồng, còn dư nợ vay thì chị T8 không nhớ. Khi đó tài sản đảm bảo vẫn là 03 tài sản như trình bày ở trên. Sau khi chị T8 chuyển đi, Công ty T14 có tiếp tục vay vốn hay đã trả nợ thế nào thì chị không nắm được. Với tư cách là cán bộ khách hàng nên chị chỉ làm việc với Công ty T14, không làm việc với ai khác, kể cả với những người có tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty T14. Vì lúc đó chị T8 là cán bộ khách hàng VCB Thái Bình nên chỉ thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ của một cán bộ khách hàng, chứ chị không có thẩm quyền ký kết với bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào.

Ngày 21/5/2010, chị T8 đã nhận của ông Đinh Văn K 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00680/BX-TP do UBND thành phố T cấp ngày 28/11/2005 mang tên ông Đinh Văn K, bà Lê Thị Hồng T5 là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty T14 cho hợp đồng tín dụng năm 2010, chị T8 đã nhập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào trong kho của Ngân hàng. Chị T8 đã giải ngân lần 01 cho Công ty T14 số tiền là 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng năm 2010.

Đối với bản photo về chứng từ giao dịch ủy nhiệm chi (tại bút lục số 282) mà ông K cung cấp, sau khi xem xét chị T8 thấy ủy nhiệm chi này không đủ cơ sở pháp lý vì không có phần hạch toán và dấu đỏ của Ngân hàng. Phần chữ viết đằng sau, chị T8 khẳng định đó là chữ viết của chị T8.

* Tại biên bản xác minh đề ngày 27/8/2019, ông Lê Thanh C - Tổ trưởng tổ dân phố số A, phường Q, thành phố T cung cấp: Ngôi nhà số D, đường L, tổ A, phường Q, thành phố T có nguồn gốc như sau: Năm 1983-1984 anh em ông Lương Ngọc P và Lương Văn N có chung tiền để mua chung nhà này của ông Hoàng Xuân T10, khi đó là nhà cấp 4. Khi mua 2 anh em ông P, ông N chưa lấy vợ. Sau khi mua nhà đã xây dựng làm hai căn riêng, mỗi người ở một nửa. Sau đó ông P cưới vợ, có con rồi thuê đất ở tổ A, phường K rồi chuyển qua đó ở. Còn nhà ở tổ A, phường Q là do ông N quản lý. Năm 1990 khi gia đình ông P chuyển đi thì đã bán lại ½ nhà đất tại số nhà D cho ông N. Từ đó đến nay gia đình ông N vẫn ở đây. Khi mua nhà xong ông N đã đập vách ngăn giữa hai căn. Gia đình ông N vẫn

đóng thuế đầy đủ. Từ khi vợ chồng ông P, bà N1 chuyển đi không còn dính dáng gì, cũng không đóng góp gì đối với tổ dân phố mặc dù vẫn có hộ khẩu tại địa phương. Sau đó việc ông P dùng giấy tờ nhà đất để thế chấp cho Ngân hàng C2 và sau đó làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ thế nào ông C cũng không biết. Tháng 10/ năm 2001 ông C không làm tổ trưởng và bàn giao lại cho ông Đặng Hồng Q thay ông làm tổ trưởng. Năm 2005, ông Q không làm tổ trưởng nữa đã chuyển nhà đi nơi khác, ông Q đi đâu ông không nắm được. Từ tháng 3/2015 đến nay ông C tiếp tục được bầu làm tổ trưởng tổ dân phố số A, phường Q, thành phố T, thời điểm ông P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền dụng đất đối với nhà đất số D, tổ A, phường Q, TP T là do ông Đặng Hồng Q làm tổ trưởng.

* Tại biên bản xác minh đề ngày 04/9/2019, ông Phạm Đình D - Nguyên cán bộ địa chính UBND phường Q, trình bày: Ông D làm công tác địa chính tại UBND phường Q từ năm 1995 đến năm 2008. Vào thời điểm tháng 10 năm 2004 phường Q thực hiện theo Chỉ đạo của UBND thành phố T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho những hộ đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Q, trong đó có hộ gia đình ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1. Thời điểm đó căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004 của vợ chồng ông P bà N1 và căn cứ vào giấy chứng nhận chuyển dịch nhà đề ngày 06/8/1983 mang tên ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1, UBND phường Q đã lập hồ sơ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, số nhà B, tổ A, phường Q, thành phố T diện tích đất là 63m² và chuyển đề nghị UBND thành phố T để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P bà N1. Khi làm hồ sơ căn cứ theo giấy chứng nhận chuyển dịch đứng tên ông P bà N1; bản thân ông P bà N1 hay ông N bà Đ không có ý kiến phản ánh gì đối với diện tích đất trên liên quan đến quyền lợi của ông N bà Đ. Tại hồ sơ thửa đất có chữ ký giáp ranh của hộ liền kề phía Đông giáp nhà bà Doãn Thị H1 và phía Tây giáp nhà ông Đặng Hồng Q. Do giai đoạn làm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã lâu nên chi tiết cụ thể ông D không nhớ rõ.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2018: Tòa án tiến hành xem xét Thẩm định tại chỗ đối với 03 tài sản thế chấp mang tên ông T3, bà T4, ông P bà N1, ông K bà T5: Các tài sản sử dụng ổn định, không tranh chấp giữa các hộ liền kề.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 318, 323, 348, 355, 471 và Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu của ông Lương Văn N, bà Vũ Thị Đ về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y408020, vào sổ số 000623QSDĐ/QT/-TP/861/QĐ-UB do UBND thành phố T cấp ngày 16/11/2004 cho ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 11.0672/VCB-TB ngày 13/10/2011, phụ lục hợp đồng số 01/PL/HĐTC ngày 16/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 02/PL/HĐTC ngày 20/12/2013 giữa ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 với Ngân hàng N3 - Chi nhánh T13.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T14 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N3 nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 021/050/12/ 0000407/VCB-TB ngày 28/5/2012; Hợp đồng tín dụng từng lần số 021/050/13/00000163/VCB-TB ngày 12/4/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 021/050/ 13/00000298/ VCB-TB ngày 27/6/2013 tính đến ngày 24/8/2020 tổng cộng số tiền là 20.505.580.430 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm linh năm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, bốn trăm ba mươi đồng). Trong đó: Nợ gốc 9.352.330.191 đồng; Nợ lãi trong hạn 7.694.901.326 đồng; Nợ lãi quá hạn 3.458.349.003 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo (25/8/2020) của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty trách nhiệm hữu hạn T14 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi xuất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi xuất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần N3 thì lãi xuất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn T14 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N3 theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi xuất của Ngân hàng thương mại cổ phần N3.

Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T14 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần N3 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 1000405/VCB-TB ngày 10/5/2010 được lập tại văn phòng C1, phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình có số công chứng 47/2010-Quyển số 01, VPCC/PLHĐTC được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20 tháng 5 năm 2010 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T. Tài sản bảo đảm là nhà đất thuộc thửa số 574, tờ bản đồ số 12, tại số A, phố L, tổ I (tổ 30 cũ), phường B, thành phố T, tỉnh Thái Bình, tài sản gắn liền với đất nhà xây bê tông cốt thép 05 tầng, công trình phụ khép kín diện tích xây dựng 311,25 m² trên đất có diện tích 62,25m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H00680/BX-TP do UBND thành phố T cấp ngày 28/11/2005 cho ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11.0672/VCB-TB ngày 13/10/2011 được lập tại văn phòng C1 số 224, phố L,

phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình có số công chứng 912/HĐTC - Quyền số 01/ VPCC -HĐTC được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13 tháng 10 năm 2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T. Tài sản bảo đảm là nhà đất thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, tại số nhà D, đường L, tổ A (tổ 16 cũ), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây bê tông cốt thép 02 tầng, công trình phụ khép kín diện tích xây dựng 126 m² trên đất có diện tích 63m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y408020, vào sổ số 000623/QSĐĐ/QT/-TP/861/QĐ-UB do UBND thành phố T cấp ngày 16/11/2004 cho ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 .

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12.0583/VCB-TB ngày 02/10/2012 được lập tại văn phòng C4 tỉnh Thái Bình có số công chứng 2009, Quyền số 04/TP/TCTS-SCC/HĐGD được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08 tháng 10 năm 2012 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T. Tài sản bảo đảm là nhà đất thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 29, tại số nhà G, phố L, tổ C (tổ 44 cũ), phường K, thành phố T, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, tường xây gạch, kết cấu bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín diện tích xây dựng 160 m² trên đất có diện tích 85,25m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA518169, vào sổ số CH00089/KB-TP do UBND thành phố T cấp ngày 05/4/2010 cho ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4.

Trường hợp tài sản thế chấp sau khi xử lý không đủ để thu hồi nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn T14 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N3 cho đến khi thanh toán xong nợ.

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 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.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T14, ông Lương Ngọc P, ông Lương Văn N, ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5, ông Phạm Văn T3 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự có kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Công ty T14 thừa nhận các khoản vay ngân hàng, có nghĩa vụ trả nợ tuy nhiên chỉ xin trả gốc, không phải trả lãi và xin trả gốc trong 10 năm.

Các đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không phát mại tài sản thế chấp của họ.

Luật sư bảo vệ cho ông K cho rằng không có căn cứ phát mại tài sản của ông K vì ông K không liên quan đến khoản nợ của Công ty T14.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xác định Công ty T14 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản vay và số nợ lãi phát sinh.

+ Về các Hợp đồng thế chấp: Được ký theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ của Công ty T14 tại Ngân hàng.

+ Đối với tài sản của ông P, bà N1: Ông N không làm đúng quy định của pháp luật về việc mua bán nhà đất. Việc tranh chấp giữa ông N với ông P (nếu có) sẽ được Công ty giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu những tài liệu tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là Công ty TNHH T14 kháng cáo toàn bộ bản án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N kháng cáo một phần bản án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Ngọc P; ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5; ông Phạm Văn T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Sau khi xem xét, Hội đồng xét xử thấy:

I. Về tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được theo quy định của pháp luật.

II. Về nội dung vụ án:

1. Về quan hệ tín dụng giữa ngân hàng TMCP N3 (gọi tắt là ngân hàng) với Công ty TNHH T14 (gọi tắt là Công ty).

Theo các tài liệu tại hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định Ngân hàng cho Công ty vay theo 3 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

+ HĐTD theo hạn mức số 21/050/12/0000407/VCB-TB ngày 28/5/2012 hạn mức cho vay 08 tỷ đồng thời hạn 06 tháng kể từ ngày rút vốn. Lãi suất cho vay ngắn hạn theo thông báo của ngân hàng số tiền Công ty còn nợ theo HĐTD này là 669.653.320 đồng (tính đến ngày 24/8/2020). Trong đó gốc: 1.355.100.000 đồng, lãi trong hạn 1.476.137.467 đồng, lãi quá hạn 701.787.233 đồng.

+ HĐTD hạn mức số 02/050/13/00000 298/VCB-TB ngày 27/06/2013 hạn mức vay 08 tỷ đồng. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất cho vay ngắn hạn theo thông báo của ngân hàng. Đối với hợp đồng này, Công ty còn nợ ngân hàng tính đến ngày 24/08/2020 là 16.300.192.300 đồng. Trong đó gốc là 7.990.000.000 đồng; lãi trong hạn: 5.684.812.264 đồng, lãi quá hạn: 2.625.380.036 đồng.

Tổng cộng: tính đến ngày 24/8/2020, Công ty còn nợ ngân hàng số tiền 20.505.580.430 đồng trong đó gốc: 9.352.330.191 đồng, lãi trong hạn là 7.694.901.326 đồng, lãi quá hạn 3.458.349.003 đồng. Các khoản vay này đã đến hạn trả từ lâu, ngân hàng đã đòi nợ nhiều lần nhưng Công ty chưa trả. Việc ngân hàng khởi kiện đòi nợ Công ty là hoàn toàn có căn cứ, Công ty thừa nhận có việc vay nợ như trình bày của ngân hàng, nhưng do khó khăn chưa trả được. Do đó

kháng cáo của Công ty và các đương sự về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

2. Về vấn đề tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty: Đề bảo đảm cho các khoản vay của Công ty theo các hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng là các tài sản của bên thứ 3. Cụ thể như sau:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A phố L, tổ C phường B, thành phố T đứng tên ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 theo GCNQSDĐ số H00680/BX-TP do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28/11/2005. Quyền sử dụng đất 62,25m² đất (thửa 574 tờ BĐ12) mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài. Tài sản gắn liền với đất: một nhà 5 tầng diện tích sử dụng 311,25m². Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 100405/VCB-TB ngày 10/5/2010 và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PLHĐTC ngày 16/5/2012.

2.2 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 463 đường L, tổ A phường Q, thành phố T, đứng tên ông Lương Ngọc P và bà Vũ Thị N1 theo GCNQSDĐ số Y408020 vào sổ số 000623 QSDĐ/QT/TP/861/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 16/11/2004 quyền sử dụng 63m² đất thửa 103, tờ BD số 10. Mục đích sử dụng làm nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài. Tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng diện tích sử dụng 126m². Theo HĐ thế chấp tài sản số 11.0672/VCB-TP ngày 13/10/2011. Phụ lục HĐ thế chấp tài sản số 01/PLHĐTC ngày 16/5/2012 và phụ lục HĐ thế chấp tài sản số 02/PLHĐTC ngày 20/12/2013.

2.3 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 718 phố L, tổ D, phường K, thành phố T đứng tên ông Phạm Văn T3 và bà Tạ Thị T4 theo GCNQSDĐ số BA 518169 và 0 sổ số CH00089/KB-TP do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 5/4/2010. Quyền sử dụng 82,25m² đất thửa 49 tờ BĐ29. Mục đích sử dụng làm nhà ở thời hạn sử dụng lâu dài. Tài sản gắn liền với đất: nhà 2 tầng diện tích sử dụng 160m². Theo HĐ thế chấp tài sản số 125083/VCB-TP ngày 2/10/2012 và phụ lục HĐ thế chấp tài sản số 01/PLHĐTCTS ngày 20/12/2013.

2.4. Ngoài ra, còn có Quyền sử dụng đất 83,5m² và tài sản trên đất là nhà 01 tầng diện tích 55m² được cấp GCNQSDĐ ngày 21/10/2011 mang tên bà Trần Thị Thanh T6. Giữa ngân hàng, bà T6, bà B đã thống nhất thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp. Bà T6, bà B đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có công chứng chứng thực ngày 28/9/2016.

Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục, được công chứng, chứng thực giữa các chủ thể có đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Các giấy tờ tài liệu đều thể hiện người thế chấp là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản trên đất một cách hợp pháp có quyền định đoạt tài sản của mình. Các hợp đồng thế chấp cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó các hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực pháp luật, các chủ thể của hợp đồng có quyền và có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận tại hợp đồng. Trước khi có việc khởi kiện của ngân hàng, không có tranh chấp liên quan đến việc ký kết, thực hiện các hợp đồng này. Các hợp đồng thế chấp này đều đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty T14 tại Ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả nợ theo hợp đồng tín dụng, trong trường hợp Công ty không trả hết nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản cho vay là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N, bà Vũ Thị Đ: Hội đồng xét xử thấy: Theo quy định của Bộ luật dân sự. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Ông N, bà Đ, ông P, bà N1 không làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặc dù ông N, bà Đ đã nộp tiền cho ngân hàng nhưng ông P, bà N1 đã làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cấp GCNQSDĐ sau đó ông P, bà N1 đem thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của công ty tại ngân hàng. Xét ngân hàng là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự này. Theo quy định của pháp luật dân sự thì bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Việc tranh chấp giữa ông P, bà N1 với ông N, bà Đ (nếu có) sẽ được giải quyết trong vụ việc khác khi các bên có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Các phân tích, nhận định khác của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Công ty TNHH T14 phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 phải chịu án phí KDTM phúc thẩm, tuy nhiên xét thấy ông Đinh Văn K là thân nhân liệt sĩ được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên miễn án phí KDTM phúc thẩm cho ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5.

Miễn án phí KDTM phúc thẩm cho ông Lương Ngọc P, ông Phạm Văn T3 và ông Lương Văn N vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

2. Về án phí: Công ty TNHH T14 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ, được trừ vào số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009838 ngày 19/10/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình. Xác nhận Công ty TNHH T14 đã thi hành xong án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Ông Lương Ngọc P; ông Lương Văn N; ông Phạm Văn T3; ông Đinh Văn K bà Lê Thị Hồng T5 được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại cho ông Đinh Văn K và bà Lê Thị Hồng T5 số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009839 ngày 22/10/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Huyền Cường