TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:638/2018/DSPT
Ngày: 28/6/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Phùng Văn Hải**

Các Thẩm phán: **Bà Trịnh Thị Ánh**

Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: **Bà Võ Thị Bích Trâm** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 6 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/DSPT ngày 20 tháng 4 năm 2018 về việc Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2040/2018/QĐ-PT ngày 04/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3813/2018/QĐ-PT ngày 29/5/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Đường C, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Đường D, Phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà Nguyễn Thị T là: **Ông Đào Trọng T, sinh năm: 1980**; địa chỉ: Đường B, Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2017). (Có mặt)

2/ Ông Lê Minh T, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: đường N, phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Đường L, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Bà Lê Thị H, sinh năm: 1963

Địa chỉ: đường Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Đ; tạm trú: đường D, phường T, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà Lê Thị H là: **Ông Lê Minh T, sinh năm: 1969**

Địa chỉ: Đường N, Phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Đường L, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 07/11/2017).

- *Bị đơn*:

1/ Bà Châu Ngọc P, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà Châu Ngọc P là: **bà Huỳnh Thị Trúc L, sinh năm: 1991.** (theo giấy ủy quyền ngày 13/6/2018)

Địa chỉ: Khu phố N, phường X, thị xã D, tỉnh B. (Có mặt)

2/ Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Đường E, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của ông Trần Quốc T là: **ông Trần Quang V, sinh năm: 1974**. (theo giấy ủy quyền số 004136 ngày 06/3/2018).

Địa chỉ: Đường v, Phường B, Thành phố VT, Tỉnh R; địa chỉ liên lạc: Khu Phố N, Phường X, thị xã D, tỉnh B. (có mặt)

- *Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà Lâm H, sinh năm: 1959

2/ Ông Ngô Vĩ H, sinh năm: 1986

3/ Ông Ngô Vĩ S, sinh năm: 1988

Cùng địa chỉ: Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Ông Ngô Thiên H, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Đường G, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà Lâm H, ông Ngô Vĩ H, ông Ngô Vĩ S, ông Ngô Thiên H là: Ông Ngô Thiên V, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Đường G, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 03/4/2017, giấy ủy quyền ngày 14/4/2017 và giấy ủy quyền ngày 19/4/2017). (vắng mặt)

5/ Văn phòng Công chứng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường Đ, Phường U, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Văn phòng Công chứng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm: 1986; địa chỉ: Đường Đ, Phường U, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số 05/GUQ-VPCCQ9) (vắng mặt).

6/ Văn phòng Đăng ký đất đai A.

Địa chỉ: Đường A, Phường V, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai A gồm có:

- Ông Lý Trung N, sinh năm: 1977 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S (Văn bản ủy quyền số 20294/GUQ-VPĐK-HC ngày 28/12/2017).

- Bà Phạm Phương T, sinh năm: 1978 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q (Văn bản ủy quyền số 2133/VPĐK-KTTT ngày 21/02/2017).

- Bà Phạm Thị Thủy T – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận P (Văn bản ủy quyền số 2134/VPĐK-KTTT ngày 21/02/2017).

Các ông bà Lý Trung N, Phạm Phương T, Phạm Thị Thủy T vắng mặt.

7/ Công ty cổ phần T; Địa chỉ: Khu Phố N, Phường X, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Công ty cổ phần T là: ông Hồ Quốc T, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Khu Phố N, Phường X, thị xã D, tỉnh B (giấy ủy quyền số 17.01/GUQ ngày 17/01/2017). Ông Hồ Quốc T vắng mặt

8/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T (tên mới là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T).

Địa chỉ: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T là: Ông Nguyễn An T, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Đường S, Khu phố B, Phường L, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 17/2017/UQ-TT ngày 22/5/2017).

Ông Nguyễn An T vắng mặt.

9/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Xuất nhập khẩu TC

Địa chỉ: Đường I, Phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

10/ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B

Địa chỉ: Đường Q, Quận Z, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B gồm có: **ông Trần Quốc H, sinh năm: 1985; ông Lưu Đình A, sinh năm:1963; ông Phạm Hoàng V, sinh năm:1975**;

Cùng địa chỉ: Tòa nhà điều hành khu chế xuất Đường JI, Phường J, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 03/UQ-TĐU-HCSN ngày 12/01/2017). Các ông Trần Quốc H, Lưu Đình A, Phạm Hoàng V (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B là luật sư Nguyễn An N, sinh năm: 1983, luật sư Công ty luật hợp danh N & Chính thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Cục Thi hành án dân sự tỉnh B

Địa chỉ: Đại Lộ B, Phường P, Thành phố M, Tỉnh B. (vắng mặt)

12/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V

Địa chỉ: Đường G, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Ngô Thiên V – Sinh năm: 1969; Địa chỉ: Đường G, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Trần Quang V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trần Quốc T.

2. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3. Bà Châu Ngọc P là bị đơn

4. Văn phòng Công chứng Quận C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H cùng có lời trình bày:

Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000đồng. Trường hợp ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không có khả năng trả nợ thì Công ty cổ phần T có trách nhiệm trả thay cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P số nợ trên. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số 59/QSDĐ/TA-BA do UBND huyện T (nay là thị xã D) cấp ngày 13/9/1996 và bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số 2059/QSDĐ/CQ-BA do UBND huyện T (nay là thị xã D) cấp ngày 17/6/1998.

Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 57/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H số tiền 332.400.000đồng.

Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh T số tiền 2.800.000.000đồng.

Sau khi các quyết định trên có hiệu lực pháp luật thi hành, thì bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B thi hành 03 quyết định công nhận thỏa thuận nói trên. Ngày 15/6/2012 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ra quyết định thi hành án số 1854, 1855, 1856/QĐ-CCTHA, buộc ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thi hành án các quyết định nói trên bằng cách tự nguyện thi hành án 15 ngày.

Nhưng bà Châu Ngọc P và ông Trần Quốc T không chấp hành, mặc dù ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có điều kiện để thi hành án mà không thi hành án.

Ngày 15/8/2012 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ban hành Quyết định cưỡng chế số 90/QĐ-CCTHA, ngày 18/7/2013 và 24/7/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ra quyết định số 70/QĐ-CCTHA và quyết định số 72/QĐ-CCTHA cưỡng chế, kê biên tài sản của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P gồm 2 thửa đất mà ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã thế chấp cho bà Nguyễn Thị T và các tài sản khác trong đó có căn nhà đường H, phường O, Quận P; căn nhà số: Đường T, Phường Y, Quận S và căn nhà số: Đường E1, Phường F, Quận Q, nhưng đang tiến hành kê biên định giá để phát mãi thì vợ chồng bà Châu Ngọc P, ông Trần Quốc T đem các tài sản này thế chấp để bảo lãnh Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại- sản suất – dịch vụ xuất nhập khẩu TC (viết tắt là Công ty TC) và công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T (nay có tên mới là Công ty TNHH Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) (viết tắt là công ty T) để vay tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B - chi nhánh Đ (tắt là ngân hàng V) được thể hiện qua các hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27-28/3/2013, ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp tài sản là căn nhà đường H, phường O, Quận P cho Ngân hàng V- chi nhánh Đ có công chứng của Văn phòng Công chứng Quận C để bảo lãnh cho Công ty TC vay tín dụng,

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp tài sản là căn nhà số Đường T, Phường Y, Quận S và căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV T (nay có tên mới là Công ty TNHH Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) vay tín dụng.

Ngoài ra trong việc ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P trả nợ cho bà Nguyễn Thị T thì Công ty cổ phần T cũng cam kết nếu ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không có khả năng trả nợ thì Công ty cổ phần T trả thay nhưng Công ty cổ phần T cũng không thi hành án.

Trong quá trình tổ chức thi hành án ngày 15/8/2012 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số: 90/QĐ-CCTHA kê biên nhà, đất theo giấy chứng nhận 2059/QSDĐ/CB.BA, thửa đất số 774, tờ bản đồ số 04. Ngày 27/11/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D sau nhiều lần giảm giá đã xử lý bán đấu giá thành Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích là 753,7m^2 tại thửa đất số 774, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận 2059/QSDĐ/CB.BA do UBND huyện T (nay là thị xã D) cấp ngày 17/6/1998 cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P với số tiền là: 1.776.000.000 đồng, sau khi trừ tiền thuế thì bà Nguyễn Thị T được nhận là: 1.379.036.936 đồng; ông Lê Minh T được nhận:171.613.489 đồng, bà Lê Thị H được nhận: 20.372.973 đồng.

Ngày 15/11/2016 Cục Thi hành án dân sự tỉnh B đã rút toàn bộ hồ sơ để tiếp tục tổ chức thi hành. Cục Thi hành án dân sự tỉnh B tổ chức kê biên lại 02 tài sản gồm: 2.673.473/2.733.334 cổ phần của ông Trần Quốc T và 782.180/800.000 cổ phần của bà Châu Ngọc P góp vốn vào Công ty cổ phần T. Cục Thi hành án dân sự tỉnh B đã bán đấu giá thành 782.180/800.000 cổ phần của bà Châu Ngọc P góp vốn vào Công ty cổ phần T

Ngoài ra Cục Thi hành án dân sự tỉnh B đã bán đấu giá thành đối với tài sản: 300m^2 loại đất thổ cư + nhà văn phòng của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P với giá là 4.618.000.000 đồng.

Trước đây, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ra Quyết định số 38/QĐ-THA ngày 06/6/2013 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng về tài sản đối với căn nhà số đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số: 45/2014/QĐST-KDTM ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân Quận S thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận S đã tổ chức bán đấu giá thành căn nhà đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lâm H và ông Ngô Thiên H vào tháng 8/2016. Nay các nguyên đơn cũng không tranh chấp gì về quyền sở hữu đối với căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S do bà Lâm H và ông Ngô Thiên H đang là chủ sở hữu tài sản. Toàn bộ số tiền bán đấu giá thành của căn nhà đường T, phường Y, Quận S mà Chi cục Thi hành án Quận S gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D phong tỏa tài khoản, tiền, tài sản theo quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016.

Như vậy, đối với các khoản tiền thu được từ việc phát mại các tài sản của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P để thi hành án cho số tiền của bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H mà ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P phải trả là quá ít so với số tiền mà ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P còn phải thi hành. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đã chi trả tạm thời cho bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H chưa bù đắp được khoản tiền lãi mà ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị H bị thiệt hại từ năm 2012 cho đến nay.

Do vậy, nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27-28/3/2013, hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V- chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật

2/ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khôi phục lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất tại địa chỉ số: đường H, phường O, Quận P; nhà số Đường E1, Phường F, Quận Q cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V trả lại giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với hai căn nhà trên cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P để Cục thi hành án dân sự tỉnh B có cơ sở tiến

hành phát mại tài sản hai căn nhà đường H, phường O, Quận P; nhà số Đường E1, Phường F, Quận Q.

Đối với số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S đã bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã D phong tỏa theo Quyết định số 10/QĐ-CCTHA ngày 26/8/2016 thì đề nghị cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh B tiếp tục được thi hành theo qui định của pháp luật nhằm để thi hành án cho các Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56, 57, 58 /2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B cho bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H.

Bị đơn bà Châu Ngọc P do bà Nguyễn Thị Kiều T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56, 57,58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B thì bà Châu Ngọc P và ông Trần Quốc T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000 đồng, trả cho bà Lê Thị H số tiền 332.400.000 đồng và trả cho ông Lê Minh T số tiền 2.800.000.000 đồng. Các quyết định này được Chi cục THADS thị xã D tỉnh B thực hiện và đã kê biên các tài sản của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P đứng tên như sau:

- Tài sản nhà và đất tại số đường H, phường O, Quận P; tài sản nhà đất tại số Đường E1, Phường F, Quận Q, TP. Hồ Chí Minh

- Kê biên cổ phần vốn góp của ông Trần Quốc T trong Công ty cổ phần T là 2.733.334 cổ phần và cổ phần của bà Châu Ngọc P là 800.000 cổ phần. Riêng cổ phần của bà Châu Ngọc P đã được Cục thi hành dân sự tỉnh B bán đấu giá thành vào ngày 23/11/2017 nhưng số tiền bán được bao nhiêu thì bà không nắm rõ.

- Nhà đất tọa lạc tại khu phố N, Phường X, thị xã D, Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59, tờ bản đồ 04, số thửa là 780,781 do UBND huyện T cấp ngày 13/9/1996 cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã được bán đấu giá thành vào ngày 11/10/2017 với giá 4.618.000.000 đồng (chưa trừ các chi phí cho việc đấu giá).

- Nhà đất tọa lạc tại khu phố N, Phường X, thị xã D, Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2059, tờ bản đồ 04, số thửa là 774 do UBND huyện D cấp ngày 19/3/2008 cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã được bán đấu giá thành vào ngày với số tiền là 1.571.023.425 đồng (số tiền này đã được Cục Thi hành dân sự tỉnh B chia cho các nguyên đơn thi hành theo Quyết định số 56,57,58).

Hiện nay chỉ còn cổ phần của ông Trần Quốc T tại Công ty cổ phần T là chưa bán đấu giá được. Sở dĩ ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp tài sản là căn nhà đường H, phường O, Quận P (hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0038 ngày 27-28/3/2013) bảo lãnh cho Công ty TC vay tín dụng để giúp đỡ trong việc kinh doanh, còn căn nhà số Đường T, Phường Y, Quận S và căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q mà ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 để bảo lãnh cho công ty T vay tín dụng cũng nhằm hỗ trợ cho Công ty T trong việc kinh

doanh. Việc ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P đem 03 (ba) tài sản nêu trên đi thế chấp Ngân hàng V đã được thực hiện từ năm 2009 và việc thế chấp được thực hiện liên tục. Tại thời điểm thế chấp các tài sản trên không bị kê biên, ngăn chặn. Ba hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Đối với số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp là Đường T, Phường Y, Quận S đề nghị Tòa án ưu tiên trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đối với khoản vay của Công ty T (nay có tên gọi mới là: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T). Bà Châu Ngọc P không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng thế chấp nêu trên.

Bị đơn ông Trần Quốc T do ông Trần Quang V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông giữ nguyên ý kiến mà tại bản tự khai ngày 23/3/2017 ông Võ Khắc C là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc T đã khai (theo văn bản ủy quyền số 02066 ngày 08/02/2017). Tại bản tự khai ngày 23/3/2017 ông Võ Khắc C là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc T trình bày như sau:

Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56, 57,58/2012/QĐST-DS ngày 30/ 5/ 2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B thì ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000 đồng, trả cho bà Lê Thị H số tiền 332.400.000 đồng và trả cho ông Lê Minh T số tiền 2.800.000.000 đồng. Các quyết định này được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D thực hiện và đã kê biên các tài sản của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P cụ thể:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số 59/QSDĐ/TA-BA do UBND thị xã D cấp ngày 13/9/1996.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số 2059 do UBND thị xã D cấp ngày 17/6/1998.

- Tài sản nhà và đất tại số đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kê biên cổ phần vốn góp của ông Trần Quốc T là 2.733.334 cổ phần và cổ phần của bà Châu Ngọc P là 800.000 cổ phần trong Công ty cổ phần T (Quyết định kê biên số 44/QĐ-THA ngày 27/5/2013)

- Kê biên cổ phần vốn góp của bà Châu Ngọc P trong Công ty cổ phần S là 22.800 cổ phần (Quyết định kê biên số 45/QĐ-THA ngày 27/5/2013)

Bà Châu Ngọc P và ông Trần Quốc T đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là căn nhà đường H, phường O, Quận P theo hợp đồng thế chấp số: 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013 để bảo lãnh cho công ty TC vay tín dụng thì thực hiện trước quyết định kê biên số 32/QĐCCTHA ngày 11/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D. Ngày 14/5/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D có quyết định số 186/QĐCCTHA thu hồi một phần quyết định 32/QĐCCTHA ngày 11/4/2013 có nội dung gồm: căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S và căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q. Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp tài sản hai căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q và đường T,

Phường Y, Quận S theo hai hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 và hợp đồng số 01.042.2013.0063 ký ngày 15/5/2013 là ký sau Quyết định số 186/QĐCCTHA ngày 14/05/2013. Ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P đem 03 (ba) tài sản nêu trên đi thế chấp ngân hàng đã được thực hiện từ năm 2009 và việc thế chấp được thực hiện liên tục. Tại thời điểm thế chấp các tài sản trên không bị kê biên, ngăn chặn. Ba hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Quyết định số 56, 57, 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B thì Công ty cổ phần T với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cam kết trong trường hợp ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P không có khả năng trả nợ thì Công ty cổ phần T có trách nhiệm trả nợ thay cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P nên không có cơ sở cho rằng ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P mang tài sản đi thế chấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ba Quyết định số 56, 57, 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012. Vì vậy, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H yêu cầu tuyên bố ba hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013; hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 và hợp đồng số 01.042.2013.0062 ký ngày 15/5/2013 thì ông Trần Quốc T không chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Quang V đại diện cho ông Trần Quốc T trình bày bổ sung: Do đến thời điểm hiện nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V vẫn tiếp tục tính tiền lãi đối với khoản nợ của Công ty TNHH Một thành viên T (tên mới là Công ty TNHH- MTV thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) đã vay của Ngân hàng trong khi tài sản đảm bảo là căn nhà đường T, phường Y, Quận S đã được bán đấu giá thành từ năm 2015, hiện nay toàn bộ số tiền bán đấu giá thành từ căn nhà trên đang được Chi cục Thi hành án dân sự Quận S giữ và số tiền này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D phong tỏa. Căn nhà trên bán để thi hành án trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V (theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 45/2014/QĐST-KDTM ngày 30/9/2014 của Toà án nhân dân Quận S) nhưng nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V vẫn tiếp tục tính lãi đối với khoản vay của Công ty T là không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty T. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án đưa Chi cục Thi hành án dân sự Quận S là cơ quan đang giữ số tiền bán đấu giá thành căn nhà đường T, Phường Y, Quận S vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V do ông Lưu Đình A, ông Trần Quốc H, ông Phạm Hoàng V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27, 28/03/2013, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - Chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038, tài sản thế chấp là nhà và đất tại số đường H, phường O, Quận P, TP.HCM để bảo đảm cho bên vay là Công ty TC theo hợp đồng tín dụng số 038/042/12/000279 ngày 12/10/2012 và phụ lục số 01 ngày 28/3/2013 với tổng dư nợ gốc không vượt quá 27.000.000.000 đồng, hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng Quận C chứng nhận số 1680/HĐ-

TCTS ngày 27, 28/3/2013 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận P chứng nhận đăng ký thế chấp vào ngày 01/4/2013.

Ngày 15/5/2013 V - chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042/2013.0062, tài sản thế chấp là nhà và đất tại số Đường E1, Phường F, Quận Q, TP.Hồ Chí Minh để bảo đảm cho bên vay là Công ty T theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013 với tổng dư nợ không vượt quá 3.600.000.000 đồng, hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng Quận C chứng nhận số 3068/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 17/5/2013.

Ngày 15/5/2013 V- chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063, tài sản thế chấp là nhà và đất tại đường T, Phường Y, Quận S, TPHCM để bảo đảm cho bên vay là công ty TNHH MTV T theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013 với tổng dư nợ gốc không vượt quá 6.900.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng Công chứng Quận C chứng nhận số 3069/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 17/5/2013.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V nhận thế chấp các tài sản nêu trên của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là hợp pháp, các hợp đồng thế chấp đã công chứng, đăng ký thế chấp tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V nhận thế chấp các tài sản trên là sau khi Chi cục Thi hành án D đã ban hành Quyết định số 186/QĐ-CCTHA ngày 14/5/2013 về việc thu hồi Quyết định số 32/QĐ-CCTHA ngày 11/4/2013 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản mà trước đó Chi cục Thi hành D đã kê biên. Ngoài ra trước khi ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp các tài sản nói trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - chi nhánh Đ, thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã thế chấp căn nhà số đường H, phường O, Quận P, TP. HCM cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2009 để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T vay tín dụng, còn căn nhà đường T, phường Y, Quận S và căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q thì năm 2010 ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - Chi nhánh 8 để bảo lãnh cho Công ty cổ phần S vay tiền.

Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 818/2014/DS-PT ngày 30/6/2014 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật. Vào ngày 01/8/2014 Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đã nộp đơn khởi kiện ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P tại Toà án nhân dân Quận S để yêu cầu ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho công ty TC và Công ty T.

Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 44/2014/QĐST-KDTM ngày 30/9/2014 của Toà án nhân dân Quận S đã công

nhận: Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đồng ý thanh toán thay cho Công ty TC toàn bộ số tiền vốn và lãi còn thiếu là: 27.979.896.017 đồng. Ngày 21/10/2014 Ngân hàng đã nộp đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận S thi hành quyết định số 44/2014/QĐST-KDTM. Chi cục Thi hành án dân sự Quận S đã ra quyết định thi hành án và uỷ thác cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận P tiếp tục thi hành án theo đơn yêu cầu của Ngân hàng. Trong quá trình tổ chức thi hành án Chi cục thi hành án dân sự Quận P đã tiến hành kê biên tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ đường H, phường O, Quận P thuộc sở hữu của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P để tiến hành phát mại thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, công việc thi hành án đang tiến hành thì bị dừng lại do có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2015/KN-DS ngày 04/11/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. HCM và Quyết định giám đốc thẩm số 153/2016/DS-GĐT ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại TP.HCM

Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 45/2014/QĐST-KDTM ngày 30/9/2014 của Toà án nhân dân Quận S đã thoả thuận: Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đồng ý thanh toán thay cho Công ty TNHH một thành viên T toàn bộ số tiền vốn và lãi còn thiếu theo là: 6.275.313.917 đồng. Ngày 21/10/2014 Ngân hàng đã nộp đơn yêu cầu chi cục Thi hành án dân sự Quận S thi hành quyết định số 45. Chi cục Thi hành án dân sự Quận S đã ra quyết định thi hành án số 50/QĐ-CCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu của ngân hàng. Ngày 08/10/2015 Chi cục Thi hành án Quận S đã bán phát đấu giá thành công tài sản là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ đường T, phường Y, Quận S với số tiền là: 7.101.642.000 đồng, người mua đã nộp đủ tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận S và Chi cục Thi hành án dân sự Quận S cũng đã bàn giao tài sản nhà, đất trên cho người mua. Ngày 26/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D cũng đã ban hành Quyết định số 63/QĐ-CCTHA về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu đối với nhà, đất tại số Đường T, Phường Y, Quận S, TP.HCM thuộc quyền sở hữu của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P. Công việc thi hành án đang tiến hành thì bị dừng lại do có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2015/KN-DS ngày 04/11/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. HCM và Quyết định giám đốc thẩm số 153/2016/DS-GĐT ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại TP. HCM . Đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D cũng đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 phong toả toàn bộ số tiền bán đấu giá thành căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S mà Chi cục Thi hành án dân sự Quận S gửi tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam – chi nhánh B.

Các tài sản nêu trên được thế chấp để bảo lãnh cho các Công ty TC và Công ty T vay vốn hoạt động kinh doanh, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V giải ngân cho các mục đích phục vụ kinh doanh nên không có cơ sở hay tài liệu chứng minh việc ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P thế chấp tài sản có tạo ra nguồn tiền để ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P sử dụng riêng mà không thực hiện việc thi hành án. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp nói trên là vô hiệu thì Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V không đồng ý.

Thông tư số 14/2010/TTLT-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 đã hết hiệu lực và đã được thay thế bằng Thông tư số 11/2016/TTLT-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đề nghị Tòa áp áp dụng quy định tại Thông tư số 11 ngày 01/8/2016 để giải quyết trong vụ án này.

Ngày 15/9/2017 Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số: 34/2017/DS-GĐT và quyết định giám đốc thẩm số: 35/2017/DS-GĐT huỷ hai quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 44/2014/QĐST-KDTM, số 45/2014/QĐST-KDTM ngày 30/9/2014 của Toà án nhân dân Quận S.

Tính đến ngày hôm nay thì số nợ vốn và lãi mà công ty TC còn nợ Ngân hàng V là: 41.196.018.007 đồng, công ty T còn nợ vốn và lãi số tiền là: 9.155.795.704 đồng. Hiện nay, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đã khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân Quận A, TP. Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân Quận Q, TP. Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đối với Công ty TNHH thương mại Sản xuất Dịch vụ Xuất nhập khẩu TC và Công ty TNHH Một thành viên T (nay có tên gọi mới là: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T). Do vậy, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đề nghị Tòa án:

- Công nhận 03 hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013; hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 có hiệu lực.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên bố ba hợp đồng thế chấp trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu, xem xét trách nhiệm bảo lãnh của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P

- Xem xét trách nhiệm của Chi cục thi hành án thị xã D, tỉnh B đối với các hành vi vi phạm của cơ quan này trong quá trình thi hành án dẫn đến các thiệt hại nghiêm trọng của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V trong trường hợp ba hợp đồng thế chấp trên bị tuyên vô hiệu, cụ thể là phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng V

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T do ông Hồ Quốc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000 đồng. Trường hợp ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không có khả năng trả nợ thì Công ty cổ phần T có trách nhiệm trả thay cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P số nợ trên. Hiện nay, một số tài sản của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P bị Cục thi án dân sự tỉnh B kê biên đã được bán đấu giá để thi hành cho bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H.

Ông Hồ Quốc T đại diện Công ty cổ phần T có ý kiến là: Trong trường hợp nếu các tài sản của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã bị kê biên và phát mãi mà không đủ để thi hành án thì Công ty cổ phần T sẽ tiếp tục thực hiện việc trả nợ phần còn lại của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P theo qui định của pháp luật.

Đến nay, Công ty cổ phần T chưa thi hành nghĩa vụ trả nợ nào thay cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và hiện nay thì Công ty cổ phần T lúc có hoạt động, lúc không hoạt động.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T (tên mới là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) do ông Nguyễn An T trình bày:

Ngày 15/5/2013 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T (tên mới là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 038/042/13/0000208 với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Đ. Vì muốn giúp đỡ công ty TNHH – MTV TM-SX-TT T đảm bảo khoản vay trên nên vào ngày 15/5/2013 ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã dùng tài sản của mình là Quyền sử dụng nhà và đất toạ lạc tại địa chỉ Đường E1, Phường F, Quận Q và đường T, phường Y, Quận S để ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 và số 01.042.2013.0063 với V- chi nhánh Đ, trên thực tế các hợp đồng thế chấp này là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm đăng ký thế chấp các tài sản trên không bị ngăn chặn và được phép giao dịch. Vì vậy, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị H và ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng thế chấp số : 01.042.2013.0062 và số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 giữa bà Châu Ngọc P, ông Trần Quốc T với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V là không đúng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Quận C do ông Nguyễn Minh Đ đại diện theo ủy quyền trình bày :

Ngày 27, 28/3/2013 và ngày 15/5/2013 Văn phòng Công chứng Quận C có nhận được đơn yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của ông Trần Quốc T đối với các bất động sản tọa lạc tại: số đường H, phường O, Quận P; Đường E1, Phường F, Quận Q; đường T, phường Y, Quận S, TP. Hồ Chí Minh để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T và Công ty TC tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Đ.

Tại thời điểm công chứng thì phía công chứng đã có yêu cầu các bên xuất trình các văn bản có liên quan như: hợp đồng tín dụng, biên bản định giá, giấy chứng nhận chủ quyền, các giấy tờ về quan hệ nhân thân…. Đồng thời cũng đã kiểm tra, ngăn chặn trên trang Web của Sở Tư pháp. Sau khi kiểm tra đối chiếu văn bản cũng như năng lực dân sự của các bên, Văn phòng công chứng đã thấy đủ điều kiện để công chứng và đã thực hiện công chứng 03 hợp đồng thế chấp nêu trên có số công chứng 3068/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013, tài sản thế chấp là nhà và đất tại số Đường E1, Phường F, Quận Q; số công chứng 3069/HĐ-TCTS quyển số 01/2013 ngày 15/5/2013, tài sản thế chấp là nhà và đất tại đường T,

Phường Y, Quận S, TP. HCM; số công chứng 1680/HĐ-TCTS tại địa chỉ số đường H, phường O, Quận P, TP. HCM. Nhận thấy Văn phòng Công chứng Quận C đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên theo đúng quy trình công chứng, đúng theo pháp luật hiện hành. Vì vậy, Văn phòng Công chứng Quận C không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố ba hợp đồng thế chấp trên vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố do bà Phạm Phương T, ông Lý Trung N và bà Phạm Thị Thủy T đại diện trình bày:

- Ngày 16/5/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận Q) có nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm nhà, đất tại địa chỉ Đường E1, Phường F, Quận Q theo hợp đồng thế chấp tài sản số 3068/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013. Tại thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm cho nhà, đất nêu trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q đã đối chiếu cơ sở dữ liệu lưu trữ của phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Q không thấy có tranh chấp ngăn chặn. Căn cứ thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011, sau khi xem xét hồ sơ đủ điều kiện đăng ký giao dịch bảo đảm, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q đã chứng nhận đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử đất, tài sản gắn liền với đất cho nhà đất trên ngày 17/5/2013.

- Ngày 16/5/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S có nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm cho căn nhà số Đường T, Phường Y, Quận S theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063, công chứng 3069/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013 lập tại Văn phòng Công chứng Quận C.

Qua kiểm tra dữ liệu tại Phòng Tài nguyên và Môi Trường Quận S thì không thấy có tranh chấp ngăn chặn, nên ngày 17/5/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S chứng nhận trên đơn xin đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên do ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S có giữ bản chính giấy chứng nhận QSHNỞ và QSDĐỞ căn nhà trên để xét việc cấp đổi giấy chứng nhận. Đến ngày 06/06/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D có gửi quyết định số 38/QĐ-CCTHA tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi, hiện trạng về tài sản tại địa chỉ trên. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận S tạm thời chưa xem xét giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Trần Quốc T.

Ngày 10/7/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S nhận được công văn số 243/KH-V.TD ngày 02/7/2013 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V- Chi Nhánh Đ có nội dung đề nghị giữ lại kết quả đăng ký thế chấp căn nhà trên. Ngày 05/8/2013 phía Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S có công văn số 1510/VPĐKQSDĐ gởi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TPHCM để xin ý kiến về nội dung trên.

Ngày 22/10/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận S có nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận do mua đấu giá căn nhà số Đường

T, Phường Y, Quận S của bà Lâm H và ông Ngô Thiên H. Căn cứ hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 2209/2016/HĐMB-TA ngày 22/9/2016 do phòng công chứng P chứng nhận; biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 3108/CN/BĐG ngày 31/8/2016 giữa Chi cục Thi hành án dân sự Quận S và Công ty cổ phần bán đấu giá Thành An; quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 50/QĐCCTHA ngày 28/10/2014 của chi cục Thi hành án dân sự Quận S theo đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – chi nhánh Đ; bà Lâm H và ông Ngô Thiên H đã nộp đủ tiền mua đấu giá theo các phiếu thu và biên lai thu tiền nộp kèm hồ sơ. Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận S đã trình Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số CS28939 ngày 24/1/2017 cho ông Ngô Thiên H và bà Lâm H.

- Ngày 28/3/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quân P có nhận được hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa chỉ nhà đường L, phường H, quận T (nay là số đường H, phường O, Quận P) do ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 374/HGN ngày 11/5/1991 của Sở nhà đất TPHCM và hợp đồng mua bán nhà số 15028/HĐ-MBN ngày 01/11/2001 được chứng nhận tại Phòng công chứng số 2 số công chứng 036969. Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm trên gồm xóa và thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27 – 28/3/2013 số biên nhận 1889/13. Ngày 01/4/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quân P đã thực hiện đăng ký xóa và thế chấp đối với nhà đất trên đúng theo qui định của pháp luật đối với hồ sơ chứng nhận giao dịch bảo đảm. Trong thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm cho nhà đất tại địa chỉ số đường H, phường O, Quận P thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận P không nhận được văn bản ngăn chặn nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là bà Lâm H; ông Ngô Vĩ H; ông Ngô Vĩ S; ông Ngô Thiên H do ông Ngô Thiên V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/10/2015, bà Lâm H và ông Ngô Thiên H đã mua nhà đất tại địa chỉ đường T, phường Y, Quận S theo hình thức mua tài sản bán đấu giá (do Chi cục Thi hành án dân sự Quận S ủy quyền cho Công ty cổ phần bán đấu giá Thành An – chi nhánh Miền Nam tổ chức bán đấu giá) với giá là: 7.101.642.000 đồng. Vợ chồng bà Lâm H và ông Ngô Thiên H đã thanh toán đầy đủ số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Ngày 11/8/2016, bà Lâm H nhận căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, TP.HCM do Chi cục Thi hành án dân sự Quận S giao cho người trúng đấu giá. Ngày 22/9/2016 bà Lâm H đã ký hợp đồng mua đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 2209/2016/HĐMB-TA do Văn phòng công chứng P chứng nhận. Ngày 24/01/2017 bà Lâm H và ông Ngô Thiên H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số CĐ 345844, số vào sổ cấp GCN: CS28939

Sau khi nhận nhà thì gia đình bà Lâm H đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà. Hiện tại căn nhà đường T chỉ có bà Lâm H và hai con của bà Lâm H là ông Ngô

Vĩ H, ông Ngô Vĩ S sinh sống. Ngoài ra, còn có Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên V đang hoạt động kinh doanh tại đây.

Nay bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B – Chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P là vô hiệu thì tôi đại diện cho bà Lâm H; ông Ngô Vĩ H; ông Ngô Vĩ S; ông Ngô Thiên H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên V do ông Ngô Thiên V là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên V có trụ sở tại Đường G, Phường N, Quận P, TP.HCM. Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên V được đặt trụ sở hoạt động tại địa chỉ Đường T, Phường Y, Quận S khoảng 02 (hai) tháng nay. Bà Lâm H và ông Ngô Thiên H cho Công ty đặt chi nhánh tại địa chỉ đường T và không ký hợp đồng thuê nhà và cũng không trả tiền thuê.

Nay bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T và bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B – Chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P là vô hiệu thì tôi đại diện cho Công ty TNHH Một thành viên V không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm. Sau khi xét xử phúc thẩm thì Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2015/KN-DS ngày 4/11/2015 kháng nghị bản án phúc thẩm số 818/2014/DSPT ngày 30/6/2014 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại quyết định giám đốc thẩm số 153/2016/DS-GĐT ngày 10/8/2016 của Uỷ ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2015/KN-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh huỷ bản án phúc thẩm số 818/2014/DSPT ngày 30/6/2014 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm số 29/2014/DSST ngày 17/01/2014 của Toà án nhân dân Quận S. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2018/DSST ngày 09/3/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 28/2018/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận S đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H.

1/ Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 27,28/3/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận P nhận đăng ký

thực hiện giao dịch bảo đảm vào ngày 01/4/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q đăng ký thực hiện giao dịch bảo đảm vào ngày 17/5/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S đăng ký thực hiện giao dịch bảo đảm ngày 17/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B - chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2/ Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có đầy đủ các quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất toạ lạc tại địa chỉ: đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà, đất toạ lạc tại số: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

3/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 vô hiệu nên nghĩa vụ bảo lãnh của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không phát sinh hiệu lực.

4/ Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 374/HGN do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/5/1991 và hợp đồng mua bán nhà số 15028/HĐ-MBN ngày 01/11/2001 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: đường H, phường O, Quận P, TP. Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3435/97 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/1997 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

5/ Đối với Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B về việc phong toả tài khoản, tiền, tài sản đối với số tiền thu được từ việc bán đấu giá thành căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 72/QĐ-CCTHA ngày 24/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B thực hiện kê biên đối với tài sản của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P gồm: nhà, đất toạ lạc tại địa chỉđường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất toạ lạc tại địa chỉ: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí

Minh thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh B sẽ tiếp tục tiến hành giải quyết các Quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

6/ Đối với số tiền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã cho Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất- dịch vụ Xuất nhập khẩu TC vay theo hợp đồng tín dụng số 038/042/12/000279 ngày 12/10/2012, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2013 và số tiền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã cho Công ty TNHH một thành viên T (tên mới là công ty TNHH Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) vay theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013. Hiện nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã khởi kiện tranh chấp các hợp đồng tín dụng nêu trên tại các Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Do vậy, các khoản vay tín dụng nêu trên sẽ do Toà án nhân dân có thẩm quyền tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Ngày 19/3/2018, ông Trần Quang V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trần Quốc T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

- Ngày 21/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận S ngày 22/3/2018 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013, 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013, 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013 có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan.

- Ngày 22/3/2018, bị đơn bà Châu Ngọc P có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận S nhận ngày 23/3/2018 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S.

- Ngày 26/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng Quận C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận 03 hợp đồng thế chấp tài sản gồm: hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 được Văn phòng Công chứng Quận C chứng nhận ngày 15/5/2013, hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0063 được Văn phòng Công chứng Quận C chứng nhận ngày 15/5/2013, hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0038 được Văn phòng Công chứng Quận C chứng nhận ngày 27, 28/3/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là hợp pháp và có giá trị thi hành với các bên liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn – bà Châu Ngọc P có bà Huỳnh Thị Trúc L đại diện và ông Trần Quốc T có ông Trần Quang V đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa Chi cục Thi hành án Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Về nội dung, Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan tới khoản tiền phát mại căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S vì không giao lại cho bị đơn sở hữu ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không triệu tập Chi cục Thi hành án Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, phản ánh không đúng diễn biến phiên toà sơ thẩm. Về nội dung, cấp sơ thẩm Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-VKSNDTC-TANDTC để cho rằng phía bị đơn trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng đồng thời Bộ luật dân sự không có điều nào cấm một chủ thể dùng tài sản của minh bảo lãnh vay tiền Ngân hàng. Việc Ngân hàng chấp nhận cho ông Trần Quốc T bà Châu Ngọc P bảo lãnh bằng tài sản của minh đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Thời điểm bảo lãnh thế chấp không có văn bản nào ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Do đó cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng bảo lãnh của bị đơn đối với Ngân hàng vô hiệu do vi phạm điều cấm là không đúng quy định của pháp luật và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa Văn phòng Công chứng Quận C có đơn đề ngị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận 03 hợp đồng thế chấp tài sản mà Văn phòng Công chứng Quận C đã công chứng vì việc công chứng đã làm đúng theo quy định của pháp luật.

Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm vì án sơ thẩm có thiếu xót chưa giải quyết hậu quả của việc bảo lãnh liên quan đến căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S. Đề nghị không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo khác của bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V và Văn phòng Công chứng Quận C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 09/3/2018, Toà án nhân dân Quận S đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 96/2018/DSST. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Châu Ngọc P là bà Nguyễn Thị Kiều T và người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Quận C là ông Nguyễn Minh Đ vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trần Quốc T có mặt tại phiên tòa. Bà Trang, ông Đức đã được tống đạt hợp lệ bản án nêu trên. Đến ngày 22/3/2018 và ngày 26/3/2018 bị đơn – bà Châu Ngọc P và Văn phòng Công chứng Quận C có đơn kháng cáo. Đồng thời trong các ngày ngày 19/3/2018 và 21/3/2018, ông Trần Quang V là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc T và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Trong nội dung Giấy ủy quyền ngày 06/3/2018 thì ông Trần Quốc T ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm cho ông Trần Quang V, do đó đơn kháng cáo của ông Vinh là hợp lệ. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của các đương sự nêu trên còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản gồm các hợp đồng thế chấp số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013, 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013, 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn đang cư trú tại Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ quy định tại khoản a khoản 1 Điều 39, Tòa án nhân dân Quận S có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Ngô Thiên V là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Đại diện Văn phòng Công chứng Quận C; Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai A; Đại diện Công ty TNHH một thành viên T; Đại diện Cục Thi hành án dân sự tỉnh B; Đại diện Công ty TNHH Một thành viên V có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Sản xuất – Dịch vụ Xuất nhập khẩu TC, đại diện Công ty cổ phần T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Về tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp số: 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013; số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013:

Ngày 27, 28/3/2013, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 tài sản thế chấp là nhà và đất tại đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho bên vay là Công ty TC theo hợp đồng tín dụng số 038/042/12/000279 ngày 12/10/2012 và phụ lục số 01 ngày 28/3/2013 với tổng dư nợ gốc không vượt quá 27.000.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2013, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062, tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho Công ty T theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013 với tổng dư nợ không vượt quá 3.600.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2013, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063, tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho Công ty T theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013 với tổng dư nợ không vượt quá 6.900.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký kết các hợp đồng thế chấp nêu trên thì ông Trần Quốc T bà Châu Ngọc P đang có các nghĩa vụ như sau:

- Phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000 đồng theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B.

- Phải trả cho bà Lê Thị H số tiền 332.400.000 đồng theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 57/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D.

- Phải trả cho ông Lê Minh T số tiền 2.800.000.000 đồng theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D.

Chi cục thi hành án dân sự thị xã D đã tiến hành thi hành án đối với các quyết định công nhận thỏa thuận nêu trên tuy nhiên số tiền thu được quá ít, chưa đủ để thi hành án. Cho nên, ngày 06/6/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B đã ban hành quyết định số 38/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, trong đó có căn nhà số đường H, phường O, Quận P, Thành phố

Hồ Chí Minh; căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/7/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ban hành quyết định số 70/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với nhà, đất tại địa chỉ Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/7/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ban hành quyết định số 72/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với nhà, đất toạ lạc tại địa chỉđường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất tại địa chỉ nhà Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng Công chứng Quận C cho rằng, tại thời điểm công chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên thì phía công chứng đã yêu cầu các bên xuất trình các văn bản có liên quan như: hợp đồng tín dụng, biên bản định giá, giấy chứng nhận chủ quyền, các giấy tờ về quan hệ nhân thân…. Đồng thời cũng đã kiểm tra ngăn chặn trên trang Web của Sở Tư pháp. Sau khi kiểm tra đối chiếu văn bản cũng như năng lực dân sự của các bên, Văn phòng Công chứng Quận C thấy đủ điều kiện để công chứng và đã thực hiện công chứng 03 hợp đồng thế chấp nêu trên có số công chứng 3068/HĐ-TCTS ngày 15/5/2013, tài sản thế chấp là nhà và đất tại số Đường E1, Phường F, Quận Q; số công chứng 3069/HĐ-TCTS quyển số 01/2013 ngày 15/5/2013, tài sản thế chấp là nhà và đất tại số Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 1680/HĐ-TCTS ngày 27, 28/3/2013 tài sản thế chấp là nhà đất số đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy Văn phòng Công chứng Quận C đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên theo đúng quy trình công chứng và đúng theo pháp luật hiện hành.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V cũng cho rằng: tại thời điểm ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V nhận thế chấp các tài sản trên là sau khi Chi cục Thi hành án D đã ban hành Quyết định số 186/QĐ-CCTHA ngày 14/5/2013 về việc thu hồi Quyết định số 32/QĐ-CCTHA ngày 11/4/2013 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản mà trước đó Chi cục Thi hành D đã kê biên. Ngoài ra trước khi ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp các tài sản nói trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - chi nhánh Đ, thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã thế chấp căn nhà số đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2009 để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T vay tín dụng, còn căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S và căn nhà Đường E1, Phường F, Quận Q thì năm 2010 ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 8 để bảo lãnh cho Công ty cổ phần S vay tiền.

Mặc dù vậy, nhưng vào ngày 28/3/2013 và ngày 16/5/2013 thì các hợp đồng thế chấp này đã được giải chấp tức là các hợp đồng thế chấp này được giải chấp sau khi có các quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự số 56/2012/QĐST-DS, số 57/2012/QĐST-DS, số 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B. Do đó, sau khi giải chấp các

hợp đồng thế chấp nêu trên thì ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P đã mặc nhiên hiểu rõ nghĩa vụ thi hành 03 Quyết định công nhận thỏa thuận chưa thi hành xong nhưng cố tình trốn tránh bằng việc đem 03 tài sản đó để thế chấp bảo lãnh cho các khoản vay của người khác. Ngoài ra, tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 56/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B thì ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 22.500.000.000 đồng. Trường hợp ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không có khả năng trả nợ thì Công ty cổ phần T có trách nhiệm trả thay cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P số nợ trên nhưng Công ty cổ phần T đã không thực hiện việc trả nợ thay như đã thỏa thuận. Trong khi ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P lại dùng tài sản có thể thi hành án đối với các quyết định công nhận thỏa thuận trên để thế chấp, bảo lãnh cho Công ty cổ phần T vay tiền là trái quy định pháp luật về thi hành án. Cho nên dù tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp không có thông tin ngăn chặn nào đối với 03 tài sản nêu trên nhưng việc thế chấp 03 tài sản đó đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao: "*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình là không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*. Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định: *"Đối với các việc thi hành án đã thi hành một phần hoặc chưa thi hành xong trước khi Thông tư liên tịch này có hiệu lực thi hành nhưng đã thực hiện các thủ tục về thi hành án theo đúng quy định của luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành thì kết quả thi hành án vẫn được công nhận.."*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao để xem xét tính hiệu lực của các hợp đồng thế chấp nêu trên là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V cho rằng việc thế chấp tài sản được thực hiện sau khi Chi cục Thi hành án D đã ban hành Quyết định số 186/QĐ-CCTHA ngày 14/5/2013 về việc thu hồi Quyết định số 32/QĐ-CCTHA ngày 11/4/2013 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản mà trước đó Chi cục Thi hành án D đã kê biên. Tuy nhiên, ngày 19/6/2013 Ủy ban nhân dân Quận S đã có văn bản số 2016/UBND-TNMT gửi Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – chi nhánh Đ, trong công văn có đề cập nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D có quyết định số 38/QĐ-CCTHA ngày 06/6/2013 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch thay đổi hiện trạng về tài sản đối với căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S sẽ có thông báo về việc hủy bỏ kết quả đăng ký thế chấp tại căn nhà trên. Ngày 10/7/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S nhận được công văn số 243/KH-V.TD

ngày 02/7/2013 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - Chi nhánh Đ có nội dung đề nghị Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận S giữ lại kết quả đăng ký thế chấp. Như vậy, việc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V – Chi nhánh Đ không biết việc 03 tài sản mà ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P thế chấp cho Ngân hàng đã bị kê biên thi hành án là không có hợp lý. Ngân hàng đã không tìm hiểu, xác minh thêm về tính hợp pháp của tài sản thế chấp để đảm bảo quyền lợi cho mình mà lại chấp nhận giải ngân là lỗi của Ngân hàng.

Tại phiên Toà phúc thẩm bị đơn và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V cho rằng việc thế chấp bảo lãnh của bị đơn đối với ngân hàng không vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 vì Bộ luật Dân sự 2005 không có điều nào cấm cá nhân thực hiện hành vi thế chấp bảo lãnh bằng tài sản do người đó đứng tên sở hữu. Nhận thấy, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Điều cấm của pháp luật là nhưng quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thi hành những hành vi nhất định.*" Tại Điều 4 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 về bảo đảm hiệu lực của bản án, quyết định có quy định: "*Bản án, quyết định quy định tại Điều 2 của Luật này phải được cơ quan, tổ chức và mọi công dân tôn trọng. Cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan trong phạm vi trách nhiệm của mình chấp hành nghiêm chỉnh bản án, quyết định và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thi hành án".* Như nhận định trên khi phía bị đơn có tài sản để thi hành nghĩa vụ của mình cho các quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án nhưng vẫn không thi hành lại tiếp tục đem các tài sản đó thế chấp để bảo lãnh cho nghĩa vụ của người khác là vi phạm Luật Thi hành án và Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 nêu trên nên không có cơ sở để chấp nhận lời phản bác này là phù hợp với các điều luật đã viện dẫn.

Ngoài ra Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V cũng cho rằng bản án sơ thẩm đã phản ánh không trung thực diễn biến của vụ án và phiên Toà sơ thẩm vì đã nhận định đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V tại phiên Toà sơ thẩm đề nghị áp dụng Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 thay vì áp dụng thông tư số 14/2010/ TTLT- BTP- TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 vì đại diện Ngân hàng không phát biểu ý này để cho rằng Toà cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trong thủ tục cũng không có cơ sở, bởi lẽ căn cứ Biên bản phiên Toà sơ thẩm ngày 09/3/2018 (BL 3013 - 3026) có thể hiện nội dung đề nghị trên và Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về pháp luật áp dụng giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27,28/3/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 27,28/3/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận P chứng nhận giao dịch bảo đảm ngày 01/4/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q chứng nhận giao dịch bảo đảm ngày 17/5/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S chứng nhận giao dịch bảo đảm ngày 17/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V - chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 là có căn cứ. Văn phòng Công chứng Quận C, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V; bị đơn – bà Châu Ngọc P và bị đơn – ông Trần Quốc T kháng cáo đối với phần này của bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do các hợp đồng thế chấp số: 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013; số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 và số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 374/HGN do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/5/1991 và hợp đồng mua bán nhà số 15028/HĐ-MBN ngày 01/11/2001 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và tiến hành xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: đường H, phường O, Quận P, TP. Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3435/97 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/1997 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: Đường E1, Phường F, Quận Q, TP. Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có đầy đủ các quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ: đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất tại địa chỉ: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và khôi phục quyền sở hữu toàn bộ các tài sản cho ông Trần Quốc T bà Châu Ngọc P là có căn cứ.

Riêng đối với nhà đất số Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đấu giá thành và toàn bộ số tiền bán đấu giá sau khi đã trừ các chi phí đã được phong tỏa theo Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B để đảm bảo thi hành

án cho các quyết định số 56, 57, 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Toà án nhân dân thị xã D, tỉnh B.

Xét kháng cáo của bị đơn về việc Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của số tiền bán đấu giá thành nhà Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại công văn số 384/CCTHA ngày 29/12/2016, công văn số 447/CCTHA ngày 09/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S cho biết: Toàn bộ số tiền bán đấu giá thành căn nhà đường T, Phường Y, Quận S, TP. Hồ Chí Minh là 7.101.642.000 đồng thì đã tiến hành chi cho lệ phí bán đấu giá là: 34.893.284 đồng, chi phí cưỡng chế là: 71.120.000 đồng; đóng thuế thu nhập cá nhân là: 142.032.840 đồng. Số tiền còn lại là: 6.853.595.916 đồng trong đó các khoản chưa thanh toán là: chi phí tống đạt của thừa phát lại là: 7.800.000 đồng; chi phí lập bản vẽ hiện trạng là: 16.500.000 đồng; chi phí kê biên là 800.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 10.900.000 đồng; chi phí xử lý tài sản sau cưỡng chế là 590.000 đồng.

Số tiền 6.853.595.916 đồng đã được Chi cục Thi hành án dân sự Quận S gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh B nên có phát sinh tiền lãi tính đến ngày 04/01/2017 thì tổng số tiền vốn và lãi là: 7.132.230.016 đồng (theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 74/2016/HĐTG- NHNoBT ngày 04/01/2017). Ngày 26/8/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B đã ban hành Quyết định về việc phong toả tài khoản, tiền, tài sản số 10/QĐ-CCTHADS đối với số tiền bán đấu giá quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường T, phường Y, Quận S.

Như vậy, án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng thế chấp và khôi phục quyền sở hữu như đã nêu ở trên nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu về phần này là có thiếu sót nhưng đây không phải là căn cứ để huỷ án sơ thẩm vì việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cần phải sửa phần này theo hướng công nhận quyền sở hữu toàn bộ số tiền bán đấu giá thành căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, TP. Hồ Chí Minh và lãi phát sinh nếu có cho ông Trần Quốc T bà Châu Ngọc P (sau khi trừ các chi phí phát mại chưa thanh toán) Hiện số tiền trên đang bị phong toả tài khoản, tiền, tài sản theo Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B để đảm bảo thi hành án cho các quyết định số 56,57,58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Toà án nhân dân thị xã D, tỉnh B. Hiện nay, Cục Thi hành án dân sự tỉnh B vẫn đang tiếp tục duy trì hiệu lực của Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B. Vì vậy, Cục Thi hành án dân sự tỉnh B sẽ tiếp tục tiến hành giải quyết số tiền bán đấu giá thành căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, TP. Hồ Chí Minh của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P hiện đang bị phong toả tài khoản, tiền, tài sản theo Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B theo quy định của pháp luật.

[4.3] Đối với việc giải quyết các Quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành:

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 153/2016/DS-GĐT ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh khi hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 818/2014/DS-PT ngày 30/6/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm số 29/2014/DS-ST ngày 17/01/2014 của Tòa án nhân dân Quận S có nhận định: "… Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ quyết định về tính pháp lý của các hợp đồng thế chấp tài sản mà không quyết định về các Quyết định kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B là không giải quyết đầy đủ yêu cầu của người khởi kiện".

Trong quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành một số quyết định kê biên tài sản của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P để thi hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận số 56, 57, 58/2012/QĐST-DS ngày 30/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B như: Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 72/QĐ-CCTHA ngày 24/7/2013 và Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của về việc phong toả tài khoản, tiền, tài sản. Như vậy, trong quá trình tổ chức thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D có đầy đủ thẩm quyền ban hành các Quyết định liên quan đến công việc thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, Cục Thi hành án dân sự tỉnh B sẽ tiếp tục tiến hành giải quyết các quyết định kê biên, Quyết định phong tỏa, tiền, tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật.

Do vậy việc quyết định về tính pháp lý đối với các quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Hiện nay, các quyết định này vẫn đang được Cục Thi hành án dân sự tỉnh B duy trì để đảm bảo cho việc thi hành án. Bản án sơ thẩm xác định về các vấn đề trên là có căn cứ đúng quy định.

[4.4] Đối với số tiền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đã cho Công ty TC vay theo hợp đồng tín dụng số 038/042/12/000279 ngày 12/10/2012 và số tiền mà Ngân hàng TMCP Việt Nam Ngoại thương Việt Nam đã cho Công ty T vay theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013 sẽ được Toà án nhân dân Quận A và Toà án nhân dân Quận Q giải quyết theo thẩm quyền. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ đúng quy định.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V, không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Quận C. Từ những phân tích nêu trên xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Kháng cáo của bị đơn – bà Châu Ngọc P, ông Trần Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V đối với toàn bộ bản án sơ thẩm được chấp nhận một phần. Kháng cáo một phần nội dung án sơ thẩm của Văn phòng Công chứng Quận C là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức

thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Do sửa một phần án sơ thẩm nên bị đơn và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B kháng cáo toàn bộ bản án không phải chịu án phí phúc thẩm. Văn phòng Công chứng Quận C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm trên yêu cầu sửa án nhưng không được chấp nhận.

Giữ nguyên mức án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 16 của Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Châu Ngọc P, ông Trần Quang V là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V. Không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Quận C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận S và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 28/2018/QĐ-SCBSQĐ, sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận S.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H.

1/ Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 27, 28/3/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận P nhận đăng ký thực hiện giao dịch bảo đảm vào ngày 01/4/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Q đăng ký thực hiện giao dịch bảo đảm vào ngày 17/5/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 đã được Văn phòng Công chứng Quận C công chứng ngày 15/5/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S đăng ký thực hiện giao dịch bảo đảm ngày 17/5/2013 giữa Ngân hàng TMCP

Ngoại Thương B - chi nhánh Đ với ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2/ Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P có đầy đủ các quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất toạ lạc tại địa chỉ: đường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà, đất toạ lạc tại số: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; số tiền còn lại sau khi phát mại căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 6.853.595.916 đồng (chưa trừ các khoản phải thanh toán cho việc bán đấu giá của Chi cục Thi hành án Quận S) chi phí và khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 74/2016/HĐTG-NHNoBT ngày 4/1/2016 theo quy định của pháp luật.

3/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0063 ngày 15/5/2013 vô hiệu nên nghĩa vụ bảo lãnh của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P không phát sinh hiệu lực.

4/ Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 374/HGN do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/5/1991 và hợp đồng mua bán nhà số 15028/HĐ-MBN ngày 01/11/2001 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: đường H, phường O, Quận P, TP. Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0038 ngày 27, 28/3/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

Buộc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3435/97 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/1997 cho ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và xoá việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản toạ lạc tại số: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 01.042.2013.0062 ngày 15/5/2013 với ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P.

5/ Đối với Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B về việc phong toả tài khoản, tiền, tài sản đối với số tiền thu được từ việc bán đấu giá thành căn nhà Đường T, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 72/QĐ-CCTHA ngày 24/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B thực hiện kê biên đối với tài sản của ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P gồm: nhà, đất toạ lạc tại địa chỉđường H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất toạ lạc tại địa chỉ: Đường E1, Phường F, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh B sẽ tiếp tục tiến hành giải quyết các Quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

6/ Đối với số tiền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã cho Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất- dịch vụ Xuất nhập khẩu TC vay theo hợp đồng

tín dụng số 038/042/12/000279 ngày 12/10/2012, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2013 và số tiền mà Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã cho Công ty TNHH một thành viên T (tên mới là công ty TNHH Một thành viên Thương mại – Sản xuất Trồng trọt T) vay theo hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000208 ngày 15/5/2013. Hiện nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương B đã khởi kiện tranh chấp các hợp đồng tín dụng nêu trên tại các Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Do vậy, các khoản vay tín dụng nêu trên sẽ do Toà án nhân dân có thẩm quyền tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H không phải nộp án phí, trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 04100 ngày 16/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

8/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Châu Ngọc P, ông Trần Quốc T và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai tạm ứng án phí số: 0028980 ngày 23/3/2018, số 0028947 ngày 19/3/2018 và số 0028969 ngày 22/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng Công chứng Quận C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 029040 ngày 09/4/2018 của chi cục Thi hành án Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Trường Sanh **Trịnh Thị Ánh** **Phùng Văn Hải**